

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA  
CONCORDATO PREVENTIVO N. 14/2017

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza del 4 aprile 2019, depositata dal sottoscritto Liquidatore Giudiziale Dottor **Marco Montanari**, il Giudice Delegato Dr. Niccolo' Stanzani Maserati, con provvedimento emesso in data 10 aprile 2019, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita la dottoressa **Teresa Di Girolamo**, Notaio in Reggio Emilia, per il tramite dell'Associazione Notarile - Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive di Reggio Emilia - Via Paterlini n. 1-, con riferimento agli immobili di seguito descritti, ed identificati **come Lotto 3)**, oggetto di offerta irrevocabile di acquisto presentata al liquidatore.

**Lotto 3)**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM.

LUCA GASPARINI che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Campegine (RE), Via G. Amendola n° 13, **piena proprietà** di un negozio una volta adibito a supermercato Coop, composto da un'area di vendita di circa 175 mq. calpestabili oltre a retro, deposito merci e servizi igienici, facente parte di un fabbricato condominiale sviluppato su tre piani fuori terra e uno interrato costituito nel complesso da due negozi, sei appartamenti e sei autorimesse.

***Diritto reale:*** piena proprietà

***Indirizzo:*** Comune di Campegine (RE), Via G. Amendola n. 13

***Estremi catastali:***

**Catasto Fabbricati del Comune di Campegine (RE):**

- **Foglio 13, particella 201, subalterno 18**, Via Giorgio Amendola n. 13-254, piano: T, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 254, superficie catastale totale mq. 273, rendita Euro 5.378,38.

***Confini:***

in un unico corpo a nord area cortiliva, a est area cortiliva e altre ragioni, a sud area cortiliva e altre ragioni, a ovest area cortiliva.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** secondo quanto indicato dal geom. Luca Gasparini, nella perizia di stima depositata in atti, l'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di vendita è stato edificato in forza dei seguenti titoli

abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 31/70 del 30 /06/1970;
- Autorizzazione di abitabilità-agibilità del 27/11/1972.

Si precisa che durante l'accesso agli atti, detti provvedimenti non sono stati reperiti c/o l'archivio del Comune di Campegine.

Successivamente l'unità immobiliare in oggetto è stata interessata dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n 123/86S del 28/10/1996 a seguito di domanda di Condono Edilizio prot. n° 1711 del 20/03/1986 per “ Cambio di destinazione d'uso da autorimessa a magazzino alimentare;
- Autorizzazione di agibilità del 28/10/1996,
- Autorizzazione Edilizia pratica n° 118/99 del 30/07/1999 per “ Realizzazione di vano ad uso spogliatoio all'interno del deposito merci;
- Inizio lavori prot. n 11566 del 29/10/1999;
- Ultimazione lavori pr ot. n° 12713 del 27/11/1999;
- Denuncia di Inizio Attività n° 61/07 pratica edilizia n° 104/07 prot. n° 8841 del 11/08/2007 per “ Manutenzione straordinaria e opere interne per alloggiamento macchine impianti gruppi frigo - Procedimento Unico Autorizzativo SUAP n° 21 CP/2007 del 03/12/2007;
- Denuncia di Inizio Attività in variante n° 56/08 pratica edilizia n° 106/08 prot. n° 11343 del 09/10/2008 per “Variante in corso d'opera alla DIA n° 61/07 Procedimento Unico Autorizzativo SUAP n° 22 CP/2008 del 12/11/2008,
- Comunicazione di fine lavori prot. n° 8632 del 08/08/2009;
- Scheda Tecnica Descrittiva prot. n° 8633 del 08/08/2009.

Dal sopralluogo effettuato dall'esperto estimatore, raffrontando lo stato di fatto con quanto rappresentato negli elaborati grafici depositati presso l'amministrazione comunale, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) sono state eliminate le celle frigo nell'ex reparto gastronomia e un locale computer realizzato con pareti in ferro e plexiglass nell'ex deposito giornaliero merci,
- b) la destinazione d'uso attuale è locale commerciale in genere e non più locale commercio alimentari,
- c) l'altezza dell'area vendita indicata in 3,40 mt non è corrispondente allo stato rilevato

che risulta essere in parte 3,30 mt e in parte 3,80 mt.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, le difformità riscontrate sono sanabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione amministrativa.

Restano a carico della parte aggiudicataria i costi di regolarizzazione.

**Commenti alla situazione catastale:**

secondo quanto indicato dallo stimatore, la proprietà risulta regolarmente censita; tuttavia la planimetria catastale non è corrispondente a quanto visionato in occasione del sopralluogo per i seguenti motivi:

- sono state eliminate le celle frigo e un locale computer realizzato con pareti in ferro e plexiglass,
- la destinazione d'uso attuale è locale commerciale in genere e non più locale commercio alimentari,
- l'altezza dell'area vendita indicata in 3,40 mt non è corrispondente allo stato rilevato che risulta essere in parte 3,30 mt e in parte 3,80 mt.

Occorrerà pertanto aggiornare la planimetria catastale al fine di ottenere la conformità catastale.

Si richiama perizia di stima che si vuole qui integralmente richiamata e trascritta e alla quale si fa espresso riferimento.

***Ulteriori notizie:***

gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, obblighi, e servitù nascenti e/o richiamati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati.

***Stato di occupazione:*** gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a decreto di trasferimento a cura del custode giudiziario.

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

**CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**A MEZZO DEL GESTORE DELLA VENDITA**

**I.V.G. DI REGGIO EMILIA - ZUCCHETTI S.R.L.**

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte analogiche e digitali e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno **3 Dicembre 2024 alle ore 17:10** nei locali del Tribunale di Reggio

### **Emilia (aula nr. 1 – piano terra).**

La vendita dei cespiti oggetto del Concordato Preventivo è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili oggetto del Concordato Preventivo sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La parte aggiudicataria è onerata di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001 n° 380, nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici. L'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del decreto legislativo n° 152 del 3 aprile 2006 rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica. Qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'articolo 46, comma 5°, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n° 380 l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento. Qualora il bene acquistato rientri nel demanio culturale, l'aggiudicatario dovrà presentare denuncia al Ministero dei beni culturali entro trenta giorni dall'aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 59, comma 2°, lettera b), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42; in tal caso il decreto di trasferimento verrà emesso a seguito del mancato esercizio della prelazione a favore dello Stato.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi

compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il Liquidatore Giudiziale non è in possesso del libretto di uso e manutenzione e di certificazione della conformità degli impianti che corredano gli immobili in vendita, né dell'Attestato di Certificazione Energetica.

Per il **Lotto 3** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 106.666,00 con offerta minima di Euro 80.000,00 (75% del prezzo base).**

**B)** Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Liquidatore Giudiziale.

**C)** Tutte le spese, anche per diritti rilascio copie, tasse ed imposte (escluso solo le tasse di cancellazione delle formalità trascritte o iscritte a carico dell'immobile ed il compenso professionale notarile) sono a carico dell'aggiudicatario.

**D)** **Entro le ore 12.00 del giorno precedente ( 2 Dicembre 2024 ) a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto analogiche; entro le ore 12:00 del giorno 2 Dicembre 2024 dovrà essere generata la ricevuta di consegna in caso di offerta telematica.**

**E)** Per partecipare alla vendita si dovrà:

**In caso di vendita con modalità analogica:**

- presentare la propria offerta sul modulo prestampato predisposto dall'Ufficio (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia e l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari di Reggio Emilia, Via Avvenire Paterlini n. 1, presso il Tribunale di Reggio Emilia).

- L'offerta analogica deve essere depositata presso l'Associazione Notarile per le procedure esecutive, via Avvenire Paterlini n° 1, piano terra.

- L'offerta è irrevocabile per legge per centoventi giorni ed è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato, o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente paragrafo, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

- All'offerta dovrà essere allegata la ricevuta del versamento della somma pari al 10% del prezzo proposto (a titolo di cauzione). Il versamento dovrà essere fatto secondo le seguenti modalità: **versamento sul conto corrente intestato al "Concordato Preventivo 14/2017 5 Emme S.r.l."** acceso presso BPER Banca Spa, Agenzia di 3, Via B. Zacchetti n. 31, di Reggio Emilia, codice IBAN IT 79 T 05387 12805 000002952288 ed identificato con il numero della procedura (14/2017) della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con data valuta beneficiario antecedente alla data dell'udienza di vendita.

- L'offerta dovrà riportare le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato all'offerta certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti alla persona offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; nel caso l'offerente incarichi un mandatario per la partecipazione alla gara, il mandato conferito al mandatario con atto pubblico o scrittura privata autenticata; l'offerta dovrà contenere l'eventuale richiesta dei benefici fiscali per la prima casa.

- L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'art. 582 codice di procedura civile; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria fallimentare. Chiunque, *ad eccezione del debitore*, sarà ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, del codice di procedura civile. *In caso di assenza di offerte il compendio sarà aggiudicato al soggetto che ha presentato l'offerta irrevocabile di acquisto.*

**In caso di vendita con modalità telematica:**

- le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 artt. 12 e seguenti, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente"

pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Ad esse dovrà essere allegata la documentazione predetta, tra cui la prova del deposito della cauzione che avverrà solo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al "Concordato Preventivo 14/2017 5 Emme S.r.l." acceso presso BPER Banca Spa, Agenzia di 3, Via B. Zacchetti n. 31, di Reggio Emilia, codice IBAN IT 79 T 05387 12805 000002952288 ed identificato con il numero della procedura (14/2017) della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con data valuta beneficiario antecedente alla data dell'udienza di vendita.

In caso di ricorso alla figura del presentatore, si specifica che il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata dal sistema, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Per la **sottoscrizione** e **trasmissione**, in via alternativa, l'offerta:

a) deve essere sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure:

b) direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015). In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia);

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita - "**I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti S.r.l.**" [ivgreggioemilia.fallcoaste.it](http://ivgreggioemilia.fallcoaste.it) - è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

**F)** All'udienza per l'esame delle offerte, se l'unica offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta; mentre se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso in misura non superiore ad un quarto, il Liquidatore Giudiziale potrà far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Se vi sono più offerte, il Liquidatore Giudiziale ed il notaio procederanno alla gara ex articolo 573 del codice di procedura civile, assegnando un minuto di tempo per i rilanci. *Il soggetto che ha presentato l'offerta irrevocabile di acquisto è automaticamente autorizzato a partecipare alla gara senza necessità di presentare autonoma offerta in busta chiusa; spetta al Liquidatore Giudiziale richiedere all'offerente la documentazione richiesta alla generalità dei partecipanti, ove non presente in atti, prima dello svolgimento della gara.*

**G)** Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; Euro 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00.

All'udienza di vendita le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il Tribunale ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla vendita. In caso di offerta unica si deciderà sulla stessa ed in caso di più

offerte si disporrà comunque la vendita sincrona mista sull'offerta più alta.

Al termine della gara, il Liquidatore Giudiziale assegnerà il termine per il versamento del residuo prezzo in via autonoma o in conformità a quanto eventualmente previsto dall'avviso di vendita; se previsto dall'avviso, il Liquidatore Giudiziale darà le ulteriori disposizioni previste dall'articolo 574 primo comma.

Si precisa inoltre che la cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari senza interessi.

Il versamento del residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà avvenire entro **90 giorni** dall'aggiudicazione mediante versamento sul **conto corrente intestato al "Concordato Preventivo 14/2017 5 Emme S.r.l."** acceso presso **BPER Banca Spa, Agenzia di 3, Via B. Zacchetti n. 31, di Reggio Emilia, codice IBAN IT 79 T 05387 12805 000002952288 ed identificato con il numero della procedura (14/2017).**

L'aggiudicatario dovrà quindi fornire prova dell'avvenuto versamento mediante deposito di idonea documentazione bancaria presso l'associazione notarile.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario il Liquidatore Giudiziale presenterà (ai sensi degli articoli 587 del codice di procedura civile, 176 e 177 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile) istanza al giudice delegato al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza; all'esito della nuova vendita il Liquidatore Giudiziale chiederà al giudice delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

**H) Il Liquidatore Giudiziale può in ogni caso sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa nei dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto ex art. 107 co. 4 L.F.,** oppure quando ricorrano gravi e giustificati motivi o quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

***I)*** Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delegato o dal Cancelliere o dal Giudice delegato dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari, presso il Tribunale di Reggio

Emilia, Tel. 0522.271642, email: [procedureesecutive@notariato.it](mailto:procedureesecutive@notariato.it).

**ULTERIORI INFORMAZIONI**

Sui siti Internet [www.ivreggioemilia.it](http://www.ivreggioemilia.it) e <https://pvp.giustizia.it/pvp/> sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

**I beni oggetto di vendita potranno essere preventivamente visionati dagli interessati tramite sopralluogo accompagnati dal Liquidatore Giudiziale o da suo delegato.**

**Maggiori informazioni potranno essere ottenute tramite DATA ROOM del sito <http://www.fallimentireggioemilia.com>, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito I.V.G. di Reggio Emilia, [www.re.astagiudiziaria.com](http://www.re.astagiudiziaria.com); contattando il gestore della vendita, I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti Srl, contattando il sito [ivreggioemilia.falcoaste.it](http://ivreggioemilia.falcoaste.it); il Liquidatore Giudiziale Dottor Marco Montanari, presso il suo studio in Parma, Via Goito n. 14, tel. 0521/385528, fax. 0521/503343, nonché presso lo studio in Poviglio (RE), Via M. Buonarroti n. 1, tel. 0522.966013 fax. 0522.960240, e.mail [montanari@studiomordenti.it](mailto:montanari@studiomordenti.it), [montanari.marco@alice.it](mailto:montanari.marco@alice.it).**

Reggio Emilia, lì 24/09/2024

*Il Liquidatore Giudiziale*

*Dott. Marco Montanari*