

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA  
PROCEDURA FALLIMENTARE N. **66/2016 Reg.Gen.**

**Avviso di vendita giudiziaria**

Su istanza del sottoscritto curatore dottor Silvano Guarnieri, il Giudice Delegato Dott. Niccolo' Stanzani Maserati, con provvedimento emesso in data 21 febbraio 2017, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita il dottor Enrico Bigi, notaio in Reggio Emilia, sostituito dal dottor **Andrea Fatuzzo**, notaio in Castellarano, con provvedimento del 19 ottobre 2023, 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 identificato come **lotto unico (già lotti 7 e 8)**

**lotto unico)**  
**già lotti 7 e 8**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. TIZIANA FARIOLI E SUCCESSIVO AGGIORNAMENTO DI PERIZIA DELL'11 OTTOBRE 2023)**

In Comune di Novellara (RE), Piazza Unità d'Italia 62, **piena proprietà** di due negozi ubicati all'interno della "Galleria S. Stefano" nel centro storico di Novellara, nella cortina edificata che delimita a Sud Piazza Unità d'Italia ed attraversa l'isolato collegando la piazza stessa con la retrostante Via Penelli.

Le unità due unità immobiliari, collegate tra loro ed aventi destinazione d'uso negozio, sono dislocate al piano terra della galleria (poste sul lato ovest), e hanno una consistenza catastale di 48 mq e di 52 mq. I negozi risultano composti entrambi da un vano oltre ad un wc con antibagno; attualmente i due negozio risultano tra loro collegati.

***Diritto reale:*** piena proprietà

***Indirizzo:*** Comune di Novellara (RE), Piazza Unità d'Italia n. 62

***Estremi catastali:***

**Catasto Fabbricati del Comune di Novellara (RE)**

- Foglio 38, particella 213, subalterno 27, Piazza Unità d'Italia n. 62 piano: T, Categoria C1, Classe 7, mq. 48, Superficie catastale totale mq. 52, Rendita Euro 887,48;
- Foglio 38, particella 213, subalterno 28, Piazza Unità d'Italia n. 62 piano: T,

Categoria C1, Classe 7, mq. 52, Superficie catastale totale mq. 56, Rendita Euro 961,44.

Il compendio immobiliare in oggetto è accessoriato della proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del complesso edilizio di cui fa parte (art. 1117 C.C.).

**Confini:**

L'unità censita al fg.38 mappale 213 sub.27 confina con:

galleria comune sub.23; altra u.i. sub.28; altra u.i. sub.26; altra u.i. sub.45; altra u.i. su mappale 207;

l'unità censita al fg.38 mappale 213 sub.28 confina con:

galleria comune sub.23; altra u.i. sub.27; altra u.i. sub.29; altra u.i. sub.45.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** Secondo quanto emerge dalla perizia di stima del geom. Tiziana Farioli depositata in atti, risulta quanto segue:

il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967;

Non sono state reperite tutte le pratiche edilizie relative all'insediamento del negozio Coop (alimentari). Tali pratiche risultano superate dai successivi atti autorizzativi;

- Autorizzazione edilizia n°221 del 11/12/1973;
- Concessione gratuita n°2338/1986 del 21/05/1986;
- D.I.A. per manutenzione straordinaria e demolizione n°3864/2004;
- Permesso di costruire n°10571 del 02/08/2005;
- DIA in variante n°12914/05 del 18/11/2005 (in variante al PdC n°10571/2005);
- DIA n°971/06 del 26/01/2006;
- DIA in variante n°10562/06 del 01/08/2006 (in variante alla DIA 971/2006);
- DIA n°12914/05;
- DIA in variante n°14433/06 del 24/10/2006 (in variante alla DIA 10562/2006);
- DIA n°15379/06;
- Fine lavori parziale prot. n°15917/06;
- Domanda di agibilità parziale n° 15918/06;
- DIA n°17566/06 del 28/12/2006;
- DIA in variante n°1426/06 del 03/02/2007 (in variante alla DIA 17566/2006);
- Permesso di costruire n°11182/07 del 25/05/2007 (in variante al PdC n°10571/2005);
- Comunicazione fine lavori n°7985/07;
- Domanda rilascio agibilità n°7986/07 del 09/06/2007;

- Permesso di costruire n°1225/2010 del 06/04/2010;
- DIA n°11009 del 14/07/2010 per modifiche interne;
- Permesso di costruire n°12467/2010 del 14/12/2010;
- DIA n°19651 del 24/12/2010 per modifiche interne;
- DIA n°15853 del 28/11/2011 per modifiche interne (variante alla DIA 19651/2010);
- Permesso di costruire n°13551/2013 del 14/10/2013 (rinnovo del PdC n°12225/2010);

**Certificato di conformità edilizia ed agibilità n°034 del 15/07/2023.**

Qualora presso l'ufficio tecnico dovessero emergere altri atti oltre a quelli sopra indicati non mostrati al perito, e che pertanto non possono essere stati esaminati e considerati in fase di redazione della presente perizia, occorrerà verificare la rispondenza degli stessi rispetto allo stato dei luoghi.

Ciò detto, in considerazione di quanto il perito ha potuto visionare in sede di accesso agli atti e secondo le informazioni ricevute dal tecnico del servizio edilizia privata, si procede di seguito con l'attestazione della regolarità edilizia del bene.

In fase di sopralluogo da parte del perito è stato verificato che il bene è sostanzialmente conforme rispetto all'ultimo stato autorizzato (DIA n°15853 del 28/11/2011), con alcune modestissime eccezioni che riguardano la realizzazione di piccoli elementi in cartongesso (velette e separee).

All'interno della domanda per il rilascio del certificato di agibilità presentata da Acanto in data 09/06/2007 risultano presenti le certificazioni degli impianti. Immobile privo di APE.

Se dovessero emergere altri elementi non valutati/valutabili durante la redazione della relazione di stima, ogni eventuale onere da esso derivanti rimane a carico dell'aggiudicatario poiché si segnala che il compendio immobiliare in oggetto, essendo di provenienza giudiziaria (ex art. 2922 c.c. "nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Essa non può essere impugnata per cause di lesione"), è venduto secondo la formula del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia.

***Ulteriori Notizie:***

Gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, obblighi e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza, ed in particolare si segnala atto unilaterale d'obbligo a ministero notaio Dott. Federico Grasselli stipulato

con il Comune di Novellara in data 8 ottobre 2005 al Rep. n. 77071/14296.

**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 E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 13 novembre 2024 alle ore 14.30 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra).**

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

A) Gli immobili oggetto del fallimento 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.

B) Per il **lotto sopra indicato** il prezzo base per le offerte è di **Euro 80.920,00 (offerta minima Euro 60.690,00, 75% del prezzo base)**.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal curatore.

D) Tutte le spese, tasse ed imposte, nonché i diritti per rilascio copie (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.

E) **Entro le ore 12.00 del giorno precedente (12 novembre 2024) a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto.**

F) Per partecipare alla vendita il soggetto interessato dovrà presentare la propria offerta sul modulo prestampato predisposto dall'Ufficio (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari).

G) L'offerta 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 alla lettera "B)", 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 "Fallimento Acanto S.r.l. n. 66/2016", aperto presso "Credem S.p.A.", Agenzia n. 4, Via Che Guevara, Reggio Emilia, codice IBAN IT 45 S 03032 12804 010000092743 della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), indicando la scheda di perizia e il numero del lotto per cui si è fatta l'offerta.

- 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 che dovrà essere esclusivamente un avvocato, con atto pubblico o scrittura privata autenticata; l'offerta dovrà contenere l'eventuale richiesta dei benefici fiscali per la prima casa.

H) 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 fallito, 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.

I) 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 curatore 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 curatore ed il notaio procederanno alla gara ex articolo 573 del codice di procedura civile, assegnando un minuto di tempo per i rilanci; allorché sia

trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00.

Al termine della gara, il curatore 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 curatore darà le ulteriori disposizioni previste dall'articolo 574 primo comma.

- Il versamento del residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà avvenire entro **90 giorni** dall'aggiudicazione mediante versamento sul **conto corrente intestato al "Fallimento Acanto S.r.l. n. 66/2016", aperto presso "Credem S.p.A.", Agenzia n. 4, Via Che Guevara, Reggio Emilia, codice IBAN IT 45 S 03032 12804 010000092743, con l'indicazione della scheda di perizia e il numero del lotto per cui è stato versato il prezzo.**

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 curatore 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 curatore chiederà al giudice delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

J) **Il Curatore può in ogni caso sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto ex art. 107 comma 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.

K) 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.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Sul sito Internet [www.ivgreggioemilia.it](http://www.ivgreggioemilia.it), sul Portale delle Vendite Pubbliche, saranno pubblicate e disponibili le relazioni di stima dell'esperto.

**I beni oggetto di vendita potranno essere preventivamente visionati dagli interessati tramite sopralluogo accompagnati dall'Istituto Vendite Giudiziarie.**

**Maggiori informazioni potranno essere ottenute tramite DATA ROOM del sito <http://www.fallimentireggioemilia.com>, sul portale delle vendite pubbliche, tramite il sito dell'I.V.G. di Reggio Emilia o contattando il Curatore dottor Silvano Guarnieri, con Studio in Reggio Emilia, Via E. Che Guevara n. 2, 42123 Reggio Emilia, - Tel. 0522.280.991 - Fax 0522 284.140 , e-mail: [silvano.guarnieri@studiodelucchi.it](mailto:silvano.guarnieri@studiodelucchi.it)**

Reggio Emilia, li 4 ottobre 2024

*Il curatore*  
*dottor Silvano Guarnieri*  
