

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 12)**

**lotto 12)**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. TIZIANA FARIOLI)**

In Comune di Novellara (RE), Piazza Unità d'Italia, nel centro storico del paese, **piena proprietà** di un complesso immobiliare da ristrutturare denominato "Campo delle Noci". Trattasi di proprietà immobiliare, costituita da più corpi di fabbrica con annesso aree cortilive, completamente da ristrutturare per successiva realizzazione di unità a destinazione residenziale e commerciale. L'area, secondo i progetti, risulta interessata sia dal restauro che dalla riedificazione, per circa 3.000 mq, sulla quale si prevede un intervento per la realizzazione di circa 3.800 mq superficie complessiva.

Lo stato pericolante attuale degli immobili non consente l'accesso all'interno degli stessi: per motivi di sicurezza è possibile effettuare la visita solo dall'esterno.

**Diritto reale:** piena proprietà

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

**Estremi catastali:**

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

- **Foglio 38, particella 70, subalterno 4**, Piazza Unità d'Italia n. 4 piano: T, Categoria A4, Classe 3, vani 5, Superficie catastale totale mq. 143, totale escluse aree scoperte mq. 135, Rendita Euro 222,08;
- **Foglio 38, particella 69, subalterno 2**, Piazza Unità d'Italia n. 4 piano: T, Categoria A4, Classe 2, vani 2,5, Superficie catastale totale mq. 41, totale escluse aree scoperte

mq. 41, Rendita Euro 94,25;

- **Foglio 38, particella 68, subalterno 24**, Piazza Unità d'Italia n. 3 piano: T-1-2, Categoria A4, Classe 2, vani 7,5, Superficie catastale totale mq. 151, totale escluse aree scoperte mq. 144, Rendita Euro 282,76;

- **Foglio 38, particella 68, subalterno 29**, Piazza Unità d'Italia n. 2 piano: 1-2, Categoria A4, Classe 1, vani 5, Superficie catastale totale mq. 133, totale escluse aree scoperte mq. 133, Rendita Euro 160,10;

- **Foglio 38, particella 68, subalterno 30**, Piazza Unità d'Italia n. 2 piano: 1-2, Categoria A4, Classe 1, vani 5, Superficie catastale totale mq. 89, totale escluse aree scoperte mq. 89, Rendita Euro 160,10;

- **Foglio 38, particella 68, subalterno 31**, Piazza Unità d'Italia n. 2 piano: 1, Categoria A4, Classe 1, vani 3, Superficie catastale totale mq. 44, totale escluse aree scoperte mq. 44, Rendita Euro 96,06;

- **Foglio 38, particella 68, subalterno 35**, Piazza Unità d'Italia n. 3 piano: T, Categoria C1, Classe 7, mq. 59, Superficie catastale totale mq. 69, Rendita Euro 1.090,86;

- **Foglio 38, particella 68, subalterno 39**, Piazza Unità d'Italia n. 3 piano: T, Categoria C2, Classe 3, mq. 17, Superficie catastale totale mq. 28, Rendita Euro 32,49;

- **Foglio 38, particella 68, subalterno 45**, Piazza Unità d'Italia n. 2 piano: T, Categoria C2, Classe 3, mq. 17, Superficie catastale totale mq. 20, Rendita Euro 32,49;

- **Foglio 38, particella 75, subalterno 1**, Piazza Unità D' Italia n. 19 piano T, Categoria C1, Classe 9, Superficie catastale mq. 46, Mq. 36, Rendita Euro 903,59;

- **Foglio 38, particella 75, subalterno 5**, Piazza Unità D' Italia n. 8 piano T, Categoria A4, Classe 2, Vani 2,5, Superficie catastale mq. 45, Rendita Euro 94,25;

- **Foglio 38, particella 75, subalterno 6**, Piazza Unità D' Italia n. 8 piano T, Categoria C6, Classe 3, Superficie catastale mq. 22, Mq. 18, Rendita Euro 85,53;

- **Foglio 38, particella 75, subalterno 7**, Piazza Unità D' Italia n. 8 piano T, Categoria C6, Classe 3, Mq. 14, Rendita Euro 66,52;

- **Foglio 38, particella 75, subalterno 8**, Piazza Unità D' Italia n. 8 piano T-1, Categoria C2, Classe 4, Superficie catastale mq. 132, Mq. 79, Rendita Euro 179,52;

- **Foglio 38, particella 75, subalterno 10**, Piazza Unità D' Italia n. 8 piano 1-2, Categoria A4, Classe 2, Vani 6,5, Superficie catastale mq. 94, Rendita Euro 245,06;

- **Foglio 38, particella 75, subalterno 11**, Piazza Unità D' Italia n. 8 piano 1-2,

- Categoria A4, Classe 2, Vani 3, Superficie catastale mq. 52, Rendita Euro 113,10;
- **Foglio 38, particella 75, subalterno 17**, Piazza Unità D' Italia n. 8 piano 1-2, Categoria A4, Classe 2, Vani 5, Superficie catastale mq. 77, Rendita Euro 188,51;
  - **Foglio 38, particella 75, subalterno 24**, Piazza Unità D' Italia n. 8 piano 1-2, Categoria A4, Classe 2, Vani 5, Superficie catastale mq. 123, Rendita Euro 188,51;
  - **Foglio 38, particella 27**, Piazza Unità d'Italia n. 7 piano: T, Categoria C7, Classe 2, mq. 96 Superficie catastale totale mq. 130, Rendita Euro 64,45;
  - **Foglio 38, particella 71, subalterno 1**, Piazza Unità d'Italia n. 8 piano: T, Categoria D1, Rendita Euro 1.497,73;
  - **Foglio 38, particella 71, subalterno 2, graffata alle particelle 72 subalterno 1 e 73 subalterno 3**, Piazza Unità d'Italia n. 7 piano: T, Categoria A3, classe 1, vani 6, superficie catastale totale mq. 109, totale escluse aree scoperte mq. 108, Rendita Euro 356,36;
  - **Foglio 38, particella 72, subalterno 2**, Piazza Unità d'Italia n. 7 piano: 1, Categoria A4, Classe 3, vani 2,5, Superficie catastale totale mq. 63, totale escluse aree scoperte mq. 63, Rendita Euro 111,04;
  - **Foglio 38, particella 72, subalterno 3**, Piazza Unità d'Italia n. 7 piano: 1, Categoria A4, Classe 2, vani 4, Superficie catastale totale mq. 83, totale escluse aree scoperte mq. 83, Rendita Euro 150,81;
  - **Foglio 38, particella 73, subalterno 1**, Piazza Unità d'Italia n. 6 piano: T, Categoria C1, Classe 9, mq. 27, Superficie catastale totale mq. 33, Rendita Euro 677,69;
  - **Foglio 38, particella 73, subalterno 2**, Piazza Unità d'Italia n. 8 piano: T, Categoria C1, Classe 8, mq. 27, Superficie catastale totale mq. 26, Rendita Euro 581,48;
  - **Foglio 38, particella 76, subalterno 8**, Piazza Unità d'Italia n. 21 piano: T-1, Categoria C2, Classe 2, mq. 68, Superficie catastale totale mq. 90, Rendita Euro 108,87;
  - **Foglio 38, particella 76, subalterno 9**, Piazza Unità d'Italia n. 21 piano: T-1, Categoria A4, Classe 2, Vani 4,5, Superficie catastale totale mq. 94, totale escluse aree scoperte mq. 94, Rendita Euro 169,66
  - **Foglio 38, particella 76, subalterno 10**, Piazza Unità d'Italia n. 21 piano: 1-2, Categoria A4, Classe 2, Vani 3, Superficie catastale totale mq. 52, totale escluse aree scoperte mq. 52, Rendita Euro 113,10.

Le unità immobiliari in oggetto sono accessoriate della proporzionale quota di

comproprietà delle parti comuni del complesso edilizio di cui fanno parte (art. 1117 C.C.).

**Confini:**

L'immobile denominato "Campo delle Noci", inteso nel suo complesso confina con: Piazza Unità D'Italia; altra u.i. mappale 26; altra u.i. mappale 28; altra u.i. mappale 29; altra u.i. mappale 75.

**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 oggetto di vendita risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967;

L'intervento risulta suddiviso in quattro distinti stralci:

- 1) Piano di recupero il Campo delle Noci – 1° stralcio;
- 2) Piano di recupero il Campo delle Noci – 2° stralcio;
- 3) Intervento diretto "Acanto-Mariani";
- 4) Intervento diretto "C.T.9" (NON OGGETTO DELLA PRESENTE VENDITA).

Ciascuno stralcio segue un iter proprio; alla data odierna risultano rilasciati i seguenti atti autorizzativi:

- 1) Permesso di costruire n°12089 del 18/11/2009 inerente 1° stralcio – lavori iniziati il 16/11/2010;
- 2) Permesso di costruire per variante in corso d'opera n°12821 del 13/01/2012 inerente 1° stralcio con scadenza prorogata al 17/11/2015;
- 3) Permesso di costruire n°11091 del 24/11/2009 inerente 2° stralcio – lavori iniziati il 16/11/2010;
- 4) Permesso di costruire per variante in corso d'opera n°12819 del 13/01/2012 inerente 2° stralcio con scadenza prorogata al 17/11/2015;
- 5) Permesso di costruire n°12679 del 20/07/2011 inerente intervento diretto Acanto-Mariani – lavori iniziati il 28/09/2012;
- 6) Permesso di costruire per variante in corso d'opera n°12820 del 13/01/2012 inerente intervento diretto Acanto-Mariani con scadenza prorogata al 19/07/2016;
- 7) Permesso di costruire n°12002 del 28/08/2009 inerente intervento diretto C.T.9 con inizio lavori al 16/11/2010 e scadenza prorogata al 28/08/2015.

Le unità immobiliari risultano regolarmente censite e vi è sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto accatastato con alcune eccezioni.

Si segnala che tutte le difformità catastali dovranno essere regolarizzate con presentazione all'Ufficio del Territorio di pratica per variazione catastale. **Tale onere resta a carico dell'aggiudicatario**

***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.

***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 5 febbraio 2025 alle ore 14.45 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 5 – piano primo).**

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 188.100,00** (offerta minima Euro 141.075,00, 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, 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 (4 febbraio 2025) 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 deve rivestire la qualifica di 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, 4 comma 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**, 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 "Ultimi beni in vendita" 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 26 novembre 2024

*Il curatore*  
*dottor Silvano Guarnieri*

