

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 22/2023

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza depositata in data 27 maggio 2024 dal sottoscritto Curatore Dr. **Franco Cadoppi**, il Giudice Delegato D.ssa Simona Boiardi, con provvedimento emesso in data 27 maggio 2024, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita la D.ssa Cristiana Gasparini Casari, Notaio in Castelnovo Nè Monti (RE), per l'Associazione Notarile - Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive di Reggio Emilia - Via Paterlini n. 1 -, con riferimento agli immobili di seguito descritti ai **Lotti 1) e 2)**:

Lotto 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. MANUELA BOLITI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

In Comune di Toano (RE), fraz. Lupazzo, Via Lupazzo n. 3, **piena proprietà** di porzione di fabbricato da terra a tetto con due alloggi, disposti su tre piani, con due accessi autonomi dall'esterno e area scoperta esclusiva con tettoia ad autorimessa per quattro posti auto.

Il fabbricato residenziale è un vecchio edificio in sasso completamente ristrutturato e ultimato nel 2011 con due alloggi in proprietà e una porzione in aderenza sul lato a sud di altre ragioni.

L'alloggio al sub. 3 ha accesso autonomo su area cortiliva esclusiva posta sul lato a nord, con a piano terra ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, scala a vista di collegamento interno al piano primo con disimpegno, bagno (cieco) e camera.

L'alloggio al sub. 4 ha accesso autonomo su passaggio cortilivo posto sul lato a sud, con a piano terra ingresso con vano scala, al piano primo soggiorno, cucina, bagno, balcone, al piano secondo disimpegno, ripostiglio, camera, bagno e balcone a tetto (non autorizzato), scala interna di collegamento ai piani.

Completa la consistenza l'ampia area esclusiva al sub. 3 posta a nord dell'edificio interessata dalla costruzione di tettoia in legno con sottostanti garage chiusi da portoni, si tratta di una struttura non censita e autorizzata come tettoia aperta per i quattro parcheggi pertinenziali del presente lotto 1 che comprende i subalterni 3 e 4 del mappale 102; secondo il perito estimatore l'ampia area esclusiva individuata con il subalterno 3, posta

a nord dell'edificio è gravata da servitù apparenti di passaggio di altre proprietà.

Superficie commerciale sub. 3 circa mq 131 piano terra e primo – sub. 4 circa mq 136 piano terra, primo e secondo.

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: in Comune di Toano (RE), fraz. Lupazzo, Via Lupazzo n. 3.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Toano (RE):

- **Foglio 20, particella 102, subalterno 3**, Via Lupazzo n. 3 piano T-1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza Vani 5, Superficie catastale totale mq. 148, totale escluse aree scoperte mq. 131, Rendita Euro 284,05;

- **Foglio 20, particella 102, subalterno 4**, Via Lupazzo n. 3 piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza Vani 5, Superficie catastale totale mq. 139, totale escluse aree scoperte mq. 136, Rendita Euro 284,05.

Confini:

della porzione di fabbricato con area esclusiva: nord mappali 307 e 268 del f. 20, est accessori mappale 99, a sud affaccio su area mappale 103 del f. 20 e in aderenza ad altre ragioni mappale 102 sub.1, a ovest affaccio su altre ragioni mappale 102 sub.1.

Accessori: mappale 99 del foglio 20 accessorio CORTE COMUNE ai subalterni del mappale 102 (censito al Catasto Terreni del Comune di Toano al foglio 20 mappale 99, accessorio, are 00.13, corte comune ai nn. 102/1, 102/2, 102/3).

Parti comuni: è ricompresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 e ristrutturato nelle porzioni d'interesse a seguito dei provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Toano reperiti con accesso atti edilizi del 24/07/2023 prot.5411, di seguito elencati:

- Permesso di Costruire n. 120/2008 rilasciato il 19/12/2008 per Ristrutturazione e suddivisione in due unità immobiliari di abitazione civile;
- Comunicazione di inizio lavori del 14/01/2009 prot. 277;
- Stipula scrittura privata del 19/12/2008 dei soggetti concessionari con il Comune di Toano per convenzione del suddetto PdC “*avente efficacia anche nei confronti di eventuali*

soggetti subentranti, che impegni il soggetto richiedente ad apportare, a proprie spese e nei tempi fissati dall'Amministrazione Comunale, gli adempimenti alla viabilità di accesso e ad assicurare la relativa manutenzione, come pure a realizzare le infrastrutture tecniche e tecnologiche mancanti o insufficienti, ovvero a rinunciarvi espressamente dimostrando di provvedere in modo alternativo alla carenza delle stesse e a non richiedere al Comune l'erogazione di servizi territoriali distribuiti connessi alla funzione assegnata all'edificio oggetto d'intervento“.

- Agli atti comunali non risultano depositate le certificazioni degli impianti tecnologici.
- Agli atti comunali non risultano richiesti e/o rilasciati i Certificati di Abitabilità.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, si segnala che l'**intervento edilizio autorizzato è stato realizzato conformemente al progetto approvato ad esclusione dei seguenti sostanziali aspetti difformi:**

- ✓ difforme realizzazione dei parcheggi pertinenziali coperti, chiusi a garage;
- ✓ realizzazione di terrazzo a tetto sul lato a ovest del secondo piano con apertura di porta finestra, opere non autorizzate;
- ✓ mancata realizzazione di porta finestra nella camera a piano terra e realizzazione di finestra, opere non autorizzate;
- ✓ mancata realizzazione dei lucernari a tetto previsti in progetto;
- ✓ mancata comunicazione di fine lavori e richiesta di Abitabilità.

Inoltre risultano minime difformità metriche ed interne rientrati nelle tolleranze di legge, comunque da indicare nella tavola grafica delle tolleranze in sede di pratica di regolarizzazione.

La regolarizzazione delle suddette difformità prevede la presentazione di pratica edilizia di sanatoria e la rimessa in pristino di alcune delle opere difformi, compreso il ripristino della tettoia aperta dei posti auto, la messa in pristino del balcone, la realizzazione dei lucernari e delle aperture necessarie ai rapporti aereo illuminanti dei locali e infine la presentazione di richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità previsto dalla normativa edilizia con le allegazioni tecniche necessarie e l'aggiornamento catastale di legge.

Si stima in perizia il costo delle suddette attività di regolarizzazione, comprese progettazioni, sanzioni e ripristini necessari, che pertanto resterà a carico degli acquirenti.

Certificazioni:

secondo quanto indicato dallo stimatore:

- agli atti comunali non risultano depositate le certificazioni degli impianti tecnologici.
- dagli Attestati di Prestazione Energetica n. 07560-106019-2016 e n. 07560-106026-2016 del 15/12/2016 allegati all'atto di provenienza si desume la Classe Energetica – Classe E.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore i beni risultano censiti e rappresentati nelle planimetrie catastali del 13/08/2010 Dichiarazione protocollo n. RE0139917.

La medesima ha dichiarato che gli alloggi risultano censiti e corrispondono alla situazione rilevata, ma sull'area cortiliva di pertinenza esclusiva del sub. 3 sussiste una tettoia con autorimesse NON censita.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali si segnala che **NON** risulta rappresentata in mappa e in planimetria catastale la tettoia con la realizzazione di garage chiusi posti sull'area esclusiva a nord e realizzata sul confine a ovest.

NON è attestabile la conformità catastale di legge.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel pieno rispetto di tutti i patti, servitù, oneri e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati e trascritti. Si richiamano:

- atto di divisione ricevuto dal Notaio Piergiorgio Corbelli in data 27/02/1987 Rep. n. 35764/8982, registrato a Reggio Emilia in data 06/03/1987 al n. 2161 ed ivi trascritto in data 17/03/1987 al n. 2411 R.P.;
- atto di compravendita a ministero Notaio Giulio Dallari di Maranello (MO) in data 09/10/2008 Rep. n. 115358/33925, trascritto a Reggio Emilia il 30/10/2008 al n. 22318 di R.P.;
- atto di conferimento in società a ministero Notaio Federico Manfredini di Modena in data 22/03/2021 Rep. n. 23569/17817, trascritto a Reggio Emilia il 01/04/2021 al n. 5384 di R.P.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Lotto 2)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. MANUELA BOLITI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

In Comune di Toano (RE), fraz. Lupazzo, Via Lupazzo, **piena proprietà** di fabbricato rustico ex rurale con annesso terreno.

Il fabbricato è un vecchio edificio in sasso a prevalente destinazione abitativa con in aderenza basso servizio e porticati, attualmente in stato fatiscente con alcune porzioni dirute, censito come fabbricato abitativo ma non agibile. I volumi si distinguono in tre corpi costruiti in aderenza, nel corpo centrale disposto su tre piani è presente a piano terra la ex stalla dichiarata come soggiorno/pranzo, al piano primo e secondo due locali dichiarati camere e non collegati da scala, i due corpi laterali sono di servizio con deposito ex pollaio, forno, ripostiglio e porticati fatiscenti probabilmente superfetazioni aggiunte successivamente all'originaria costruzione.

La porzione di porticato sul lato a sud ed est ha struttura posticcia con copertura in lastre ondulate in cemento amianto.

I porticati sui lati a sud e est risultano in parte crollati, come parte della copertura del corpo centrale. Gli ambienti interni sono privi di finiture, infissi esterni ed impianti.

L'edificio ha l'accesso principale sulla strada vicinale e il terreno di pertinenza si estende sui restanti lati per complessivi mq 1.216 compreso il sedime delle costruzioni. Non sono presenti recinzioni e allacciamento utenze. Sulla facciata principale è stato collocato il lampione di illuminazione della via.

Superficie commerciale circa mq. 118 porzione abitativa su tre piani, mq. 44 basso servizio su due piani, mq. 7 ripostiglio, mq. 63 porticati.

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: in Comune di Toano (RE), fraz. Lupazzo, Via Lupazzo.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Toano (RE):

- **Foglio 21, particella 248, subalterno 1**, Via Lupazzo n. SNC piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza Vani 7,5, Superficie catastale totale mq. 167, totale escluse aree scoperte mq. 130, Rendita Euro 426,08.

Confini:

del fabbricato con terreno: nord e est altre ragioni mappali 251-252-267 del foglio 21, sud altre ragioni mappale 288 del foglio 21, ovest strada vicinale.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal

Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 come servizio agricolo poi riclassificato dalle norme urbanistiche comunali con prot. 5010 del 29/07/2009 in **fabbricato R “Edificio a prevalente funzione abitativa” accogliendo la Pratica Edilizia n.79/2009 del 23/07/2009**. L'accesso atti edilizi del 24/07/2023 prot. 5411, ha permesso di verificare le avvenute progettazioni eseguite sull'immobile e mai realizzate, di seguito elencate:

- Permesso di Costruire n. 129/2006 rilasciato il 09/12/2006 per Ristrutturazione con cambio d'uso da fabbricato uso servizi ad abitazione, NON REALIZZATO;
- Permesso di Costruire n.118/2009 rilasciato il 16/09/2010 per Ristrutturazione con aumento di carico urbanistico, RINUNCIATO.

Lo stimatore ha segnalato che lo stato attuale dichiarato nei progetti edilizi è conforme alla consistenza e conformazione attuale dell'immobile, corrispondente anche alle planimetrie catastali.

Certificazioni:

non si rilevano certificazioni di conformità degli impianti, né Attestato di Prestazione Energetica.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto dichiarato dallo stimatore:

- ✓ i beni risultano censiti e rappresentati nelle planimetrie catastali del 17/09/2010, Dichiarazione protocollo n. RE0157974;
- ✓ il fabbricato rappresentato nelle planimetrie catastali e in mappa corrisponde per consistenza alla situazione rilevata;
- ✓ si tratta attualmente di un fabbricato collabente da censire in **categoria F/2**, ovvero fabbricati in condizioni di rovina e degrado privi di rendita catastale.

Non è attestabile la conformità catastale di legge.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel pieno rispetto di tutti i patti, servitù, oneri e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati e trascritti. Si richiamano:

- atto di divisione ricevuto dal Notaio Piergiorgio Corbelli in data 27/02/1987 Rep. n. 35764/8982, registrato a Reggio Emilia in data 06/03/1987 al n. 2161 ed ivi trascritto in data 17/03/1987 al n. 2411 R.P.;
- atto di compravendita a ministero Notaio Roberto Bertani di Castellarano (RE) in data

22/06/2006 Rep. n. 94990/21674, trascritto a Reggio Emilia il 29/06/2006 al n. 11353 di R.P.;

- atto di compravendita a ministero Notaio Roberto Bertani di Castellarano (RE) in data 20/09/2010 Rep. n. 101048/25713, trascritto a Reggio Emilia il 28/09/2010 al n. 12531 di R.P.;

- atto di conferimento in società a ministero Notaio Federico Manfredini di Modena in data 22/03/2021 Rep. n. 23569/17817, trascritto a Reggio Emilia il 01/04/2021 al n. 5384 di R.P.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose 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 22 Gennaio 2025 alle ore 14:00 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra).

La vendita dei cespiti oggetto della Liquidazione Giudiziale è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili oggetto della Liquidazione Giudiziale 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.

La curatela non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti (ai sensi del Decreto Ministeriale n. 37 del 22.01.2008); la curatela non è in possesso dell'Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

- Per il Lotto 1) il prezzo base per le offerte è di Euro 78.000,00 (settantottomila/00) con offerta minima pari ad Euro 58.500,00 (cinquantottomilacinquecento/00), 75% (settantacinque per cento) del prezzo base;

- per il Lotto 2) il prezzo base per le offerte è di Euro 18.000,00 (diciottomila/00) con offerta minima pari ad Euro 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00), 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

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

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 (21 Gennaio 2025)** a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto analogiche; **entro le ore 12.00 del giorno 21 Gennaio 2025** 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 a Gamma Due Spa, acceso presso il "BANCO BPM SpA", agenzia di Reggio Emilia, Via P. Carlo Cadoppi n.14/C angolo Viale Regina Margherita, codice IBAN: IT 04 I 05034 12806 000000009844, ed identificato con il numero della procedura (L.G. 22/2023), 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 liquidato, 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 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 a Gamma Due Spa, acceso presso il "BANCO BPM SpA", agenzia di Reggio Emilia, Via P. Carlo Cadoppi n.14/C angolo Viale Regina Margherita, codice IBAN: IT 04 I 05034 12806 00000009844, ed identificato con il numero della procedura (L.G. 22/2023), 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, 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."** ivreggioemilia.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 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.

Qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del maggiore offerente; nel caso di plurime offerte di eguale importo, qualora non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato l'offerta.

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 pari o superiore ad 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 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.

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 a Gamma Due Spa, acceso presso il "BANCO BPM SpA", agenzia di Reggio Emilia, Via P. Carlo Cadoppi n.14/C angolo Viale Regina Margherita, codice IBAN: IT 04 I 05034 12806 000000009844, ed identificato con il numero della procedura (L.G. 22/2023).**

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

Per le attività svolte dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia S.r.l. in qualità di ausiliario del Curatore, ausiliario ex art. 68 c.p.c. custodia immobiliare e per l'attuazione dell'Ordine di LIBERAZIONE emesso dal giudice delegato ex art. 216 comma 2 CCII, **il compenso sarà posto interamente a carico dell'aggiudicatario**, e verrà calcolato con metodo progressivo, per scaglioni, sul valore di aggiudicazione.

Il complessivo valore di aggiudicazione verrà dunque frazionato sulla base degli scaglioni sotto indicati, e, inoltre su ogni singola frazione del valore sarà applicata la percentuale corrispondente all'importo di riferimento di ogni singolo scaglione:

- fino ad Euro 750.000,00 il compenso spettante all' IVG (oltre oneri di Legge) è del 2% sul prezzo di aggiudicazione;

- oltre Euro 750.000,00 il compenso spettante all' IVG (oltre oneri di Legge) è dell'1% sul prezzo di aggiudicazione.

Tale compenso è posto interamente a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere al pagamento tramite bonifico bancario intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia S.r.l. aperto presso la banca CREDITO EMILIANO S.P.A. AGENZIA 9 DI REGGIO EMILIA - IBAN IT 08 Z 03032 12813 01000 0000731, contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Resta inteso che il decreto di trasferimento verrà emesso solamente con l'integrale pagamento delle somme dovute dall'aggiudicatario.

Inoltre, l'aggiudicatario dovrà trasmettere, all'indirizzo PEC amministrazione.ivgre@associazioneivg.legalmail.it, la documentazione attestante l'avvenuto versamento del compenso spettante all'IVG.

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.

D) 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.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet www.ivgreggioemilia.it; <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 curatore o da suo delegato.

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, e contattando il Curatore Dr. Franco Cadoppi, presso lo studio SC&A in Reggio Emilia, Via P.C. Cadoppi n. 14, telefono 0522.926419, indirizzo mail: f.cadoppi@scastudio.com o contattando il gestore della vendita, I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti Srl, ivgreggioemilia.fallcoaste.it, Via Saragat n. 19, Tel. 0522/513174, fax 0522/271150.

Reggio Emilia, li 28 Ottobre 2024,

Il Curatore Dr. Franco Cadoppi

