

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
CONCORDATO PREVENTIVO N. 8/2021

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza del 17 luglio 2024, depositata dal sottoscritto Liquidatore Giudiziale Dottor **Gilberto Montecchi**, il Giudice Delegato D.ssa Simona Boiardi, con provvedimento emesso in data 6 agosto 2024, e successivo decreto integrativo in data 30 settembre 2024 vista l'istanza del 23 settembre 2024, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita il Dottor **Giuseppe Caprino**, Notaio in Casalgrande (RE), 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 Lotti 4), 5), 6), 8) e 9)

Lotto 4)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA
DAL GEOM. **ALESSANDRO RIZZI** che si intende quivi integralmente
richiamata)

In Comune di Reggio Emilia, Via Vladimir Majakovskij, nel quartiere Carrozzone, piena proprietà di box auto di ampie dimensioni al piano primo sottostrada in complesso condominiale polifunzionale denominato "La Piattaforma", accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico area pertinenziale, rampa di accesso/recesso, corsello e spazi di manovra comuni (sub. 27), sviluppa una superficie di circa 75,00 mq. e risulta accessibile da portone con basculante metallico di dimensioni standard.

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: in Comune di Reggio Emilia, Via Vladimir Majakovskij.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

- **Foglio 90, particella 58, subalterno 1, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 74, superficie catastale totale mq. 75, Via Vladimir Majakovskij, piano: S1, Rendita Euro 259,88.**

Confini:

a nord con sub. 27, corsello e vano scala comune;

a est con sub. 8, locale di deposito;

a sud con sub. 2, locale di deposito;

a sud con sub. 5, locale di deposito.

Eventuali pertinenze e accessori:

sono ricomprese le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Alessandro Rizzi nella perizia di stima depositata in atti, sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza e dalle risultanze delle indagini effettuate presso gli archivi del comune, è emerso che il fabbricato di cui fa parte il compendio in oggetto risulta regolamentato da una serie di provvedimenti edilizi dall'originaria edificazione del compendio alle successive varianti. Lo stimatore riporta in perizia l'elenco cronologico dei provvedimenti forniti:

anno 1982, n. 14563, data 26/07/1982, concessione edilizia;

anno 1983, n. 18737, data 05/10/1983, concessione edilizia;

anno 1985, n. 25334, data 30/10/1985, concessione edilizia;

anno 1986, n. 7944, data 19/04/1986, variante a concessione edilizia;

anno 1986, n. 26574, data 06/03/1987, rilascio agibilità.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, per il compendio in oggetto, non risultano rilasciati ulteriori titoli abilitativi.

Verifica catastale:

secondo quanto dichiarato dallo stimatore, dall'accesso agli atti condotto presso gli archivi dell'Ufficio Provinciale Agenzia delle Entrate – Territorio è emerso che i subalterni sopra riportati risultano originati dalle pratiche di accatastamento indicate in perizia e corrispondenti alle ultime variazioni catastali disponibili.

Certificazioni:

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

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, tra cui:

- atto di compravendita a ministero Notaio Gino Baja Guarienti di Scandiano (RE) in data 21/03/2016 Rep. n. 2985/2082, trascritto a Reggio Emilia il 31/03/2016 al n. 4961 di R.P.

Lo stimatore ha segnalato che la Società debitrice risulta altresì **COMPROPRIETARIA** con altri soggetti di parti del compendio corrispondenti a viabilità, parcheggi e aree verdi del complesso denominato "La Piattaforma", di cui ai mappali elencati in perizia, appartenenti in quota indivisa di comproprietà, ma **NON** oggetto di valutazione, e pertanto **NON OGGETTO** di vendita.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone a cura del custode giudiziario.

Lotto 5)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

ALESSANDRO RIZZI che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Gallarate (VA), Via Bernardino Forni, **piena proprietà** di porzione immobiliare residenziale in complesso misto denominato "Condominio San Lorenzo", costituita da appartamento al piano secondo, composto da soggiorno, due camere, doppi servizi, cucina, disimpegno zona notte e due balconi. La proprietà si compone anche di locale cantina e box auto al piano secondo sottostrada.

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: in Comune di Gallarate (VA), Via Bernardino Forni

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate (VA):

- **Sezione Urbana GA, Foglio 5, particella 7508, subalterno 35**, categoria A/2, classe 5, vani 6, superficie catastale totale mq. 98, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 90, Via Bernardino Forni SNC piano: 2-S2 scala: B, Rendita Euro 774,69;

- **Sezione Urbana GA, Foglio 5, particella 7508, subalterno 184**, categoria C/6, classe 9, mq. 15, superficie catastale totale mq. 18, Via Bernardino Forni SNC piano: S2, Rendita Euro 92,96.

Confini:

dell'appartamento al piano secondo con:

a nord sub. 4 vano scala comune,

a est sub. 36 appartamento e prospetto esterno,

a sud sub. 14 appartamento,

a ovest prospetto sull'esterno;

della cantina al piano secondo sottostrada con:

a nord sub. 56,

a est terrapieno,

a sud sub. 1 corridoio comune,

a ovest sub. 47 cantina.

Dell'autorimessa al piano secondo sottostrada con:

a nord sub. 1 corsello comune autorimesse,

a est sub. 183 box auto,

a sud terrapieno,

a ovest terrapieno.

Eventuali pertinenze e accessori:

sono ricomprese le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Alessandro Rizzi nella perizia di stima depositata in atti, sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza e dalle risultanze delle indagini effettuate presso gli archivi del comune, è emerso che il compendio in oggetto risulta regolamentato da una serie di provvedimenti edilizi dall'originaria edificazione del compendio alle successive varianti. Lo stimatore ha riportato l'elenco cronologico dei provvedimenti forniti:

anno 2001, numero 65, data 18/06/2001, concessione edilizia;

anno 2004, numero 37854, data 08/10/2004, DIA;

anno 2005, data 19/04/2005, DIA;

anno 2004, n. 9015/04, data 27/04/2004, DIA;

anno 2005, data 29/07/2005, richiesta agibilità;

anno 2018, n. 47620, data 23/07/2018, CILA subalterno 35;

anno 2018, n. 47621, data 23/07/2018, CILA subalterno 94.

Secondo quanto dichiarato dallo stimatore, successivamente, per il compendio in oggetto, non risultano ulteriori titoli abilitativi.

Risulta oggetto di CILA n. 47620 del 23/07/2018 per ristrutturazione conservativa, consistente in chiusura e spostamento porta della cucina, realizzazione di muretto in cartongesso divisorio tra pranzo e soggiorno, sostituzione di serramenti esterni, sostituzione della caldaia autonoma, riempimento e saturazione della camera d'aria interna ai muri di tamponamento perimetrali e realizzazione di impianto autonomo di

climatizzazione; allo stato attuale parte degli impianti risultano rimossi e sono presenti i detriti delle pareti e delle pavimentazioni demolite pertanto l'immobile non risulta abitabile fino all'ultimazione degli stessi o all'eventuale ripristino.

Verifica catastale:

secondo quanto dichiarato dallo stimatore, dall'accesso agli atti condotto presso gli archivi dell'Ufficio Provinciale Agenzia delle Entrate – Territorio è emerso che i subalterni sopra riportati risultano originati dalle pratiche di accatastamento indicate in perizia e corrispondenti alle ultime variazioni catastali disponibili, risultando accertata la rispondenza dei dati censuari e della proprietà.

Certificazioni:

il Liquidatore Giudiziale non è in possesso del libretto di uso e manutenzione e di certificazione della conformità degli impianti, né dell'Attestato di Certificazione Energetica.

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, tra cui:

- atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio dott. Pantè Fabio Gaspare di Milano in data 17/10/2018 rep. 25148/13894, trascritto a Milano 2 il 07/11/2018 al n. 92319 di R.P.;

- atto di compravendita a ministero Notaio dott. Mario Lainati di Gallarate (VA) in data 21/06/2001 rep. 82313/27699, trascritto a Milano 2 il 03/07/2001 al n. 45445 di R.P., laddove la parte acquirente ha dichiarato di accettare, rispettare e subentrare in tutti i diritti ed obblighi nascenti dalla Convenzione per piano di recupero stipulata con atto a rogito Notaio Mario Lainati di Gallarate in data 02/10/2000 Rep. n. 79801/26399, registrato a Gallarate il 20/10/2000 al n. 3691 serie 1, trascritto a Milano 2 il 07/11/2000 ai nn.ri 69916 e 69917 di R.P., a seguito del quale la società ...omissis... ha ceduto al Comune di Gallarate mq. 375 circa ed assoggettato ad uso pubblico mq. 712 circa del mappale 1403 di C.T.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone a cura del custode giudiziario.

Lotto 6)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

ALESSANDRO RIZZI che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Gallarate (VA), Via Bernardino Ferni, **piena proprietà** di porzione immobiliare residenziale in complesso misto denominato "Condominio San Lorenzo", costituita da appartamento al piano sesto, composto da soggiorno, due camere, doppi servizi, cucina, disimpegno zona notte loggia e balcone. La proprietà si compone anche di locale cantina e box auto al piano secondo sottostrada.

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: in Comune di Gallarate (VA), Via Bernardino Ferni

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate (VA):

- **Sezione Urbana GA, Foglio 5, particella 7508, subalterno 94**, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 83, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 79, Via Bernardino Ferni SNC piano: 6-S2 scala: D, Rendita Euro 710,13;

- **Sezione Urbana GA, Foglio 5, particella 7508, subalterno 178**, categoria C/6, classe 9, mq. 21, superficie catastale totale mq. 22, Via Bernardino Ferni SNC piano: S2, Rendita Euro 130,15.

Confini:

dell'appartamento al piano sesto con:

a nord prospetto sull'esterno;

a est sub. 93,

a sud prospetto sull'esterno,

a ovest altro edificio;

della cantina al piano secondo sottostrada con:

a nord sub. 1 corridoio comune,

a est sub. 6 vano scala comune,

a sud sub. 93 cantina,

a ovest sub. 1, corridoio comune.

Dell'autorimessa al piano secondo sottostrada con:

a nord sub. 177 box auto;

a est sub. 1 corsello comune autorimesse;

a sud sub. 179 box auto,

a ovest sub. 1 corsello comune autorimesse.

Eventuali pertinenze e accessori:

sono ricomprese le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Alessandro Rizzi nella perizia di stima depositata in atti, sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza e dalle risultanze delle indagini effettuate presso gli archivi del comune, è emerso che il compendio in oggetto risulta regolamentato da una serie di provvedimenti edilizi dall'originaria edificazione del compendio alle successive varianti. Lo stimatore ha riportato l'elenco cronologico dei provvedimenti forniti:

anno 2001, numero 65, data 18/06/2001, concessione edilizia;

anno 2004, numero 37854, data 08/10/2004, DIA;

anno 2005, data 19/04/2005, DIA;

anno 2004, n. 9015/04, data 27/04/2004, DIA;

anno 2005, data 29/07/2005, richiesta agibilità;

anno 2018, n. 47620, data 23/07/2018, CILA subalterno 35;

anno 2018, n. 47621, data 23/07/2018, CILA subalterno 94.

Secondo quanto dichiarato dallo stimatore, successivamente, per il compendio in oggetto, non risultano ulteriori titoli abilitativi.

Risulta oggetto di CILA n. 47621 del 23/07/2018 per ristrutturazione conservativa, consistente in chiusura e spostamento porta della cucina, realizzazione di muretto in cartongesso divisorio tra pranzo e soggiorno, sostituzione di serramenti esterni, sostituzione della caldaia autonoma, riempimento e saturazione della camera d'aria interna ai muri di tamponamento perimetrali e realizzazione di impianto autonomo di climatizzazione; allo stato attuale parte degli impianti risultano rimossi e sono presenti i detriti delle pareti e delle pavimentazioni demolite pertanto l'immobile non risulta abitabile fino all'ultimazione degli stessi o all'eventuale ripristino.

Verifica catastale:

secondo quanto dichiarato dallo stimatore, dall'accesso agli atti condotto presso gli archivi dell'Ufficio Provinciale Agenzia delle Entrate – Territorio è emerso che i subalterni sopra riportati risultano originati dalle pratiche di accatastamento indicate in perizia e corrispondenti alle ultime variazioni catastali disponibili, risultando accertata la rispondenza dei dati censuari e della proprietà.

Certificazioni:

il Liquidatore Giudiziale non è in possesso del libretto di uso e manutenzione e di certificazione della conformità degli impianti, né dell'Attestato di Certificazione Energetica.

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, tra cui:

- atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio dott. Pantè Fabio Gaspare di Milano in data 17/10/2018 rep. 25148/13894, trascritto a Milano 2 il 07/11/2018 al n. 92319 di R.P.;

- atto di compravendita a ministero Notaio dott. Mario Lainati di Gallarate (VA) in data 21/06/2001 rep. 82313/27699, trascritto a Milano 2 il 03/07/2001 al n. 45445 di R.P., laddove la parte acquirente ha dichiarato di accettare, rispettare e subentrare in tutti i diritti ed obblighi nascenti dalla Convenzione per piano di recupero stipulata con atto a rogito Notaio Mario Lainati di Gallarate in data 02/10/2000 Rep. n. 79801/26399, registrato a Gallarate il 20/10/2000 al n. 3691 serie 1, trascritto a Milano 2 il 07/11/2000 ai nn.ri 69916 e 69917 di R.P., a seguito del quale la società ...omissis... ha ceduto al Comune di Gallarate mq. 375 circa ed assoggettato ad uso pubblico mq. 712 circa del mappale 1403 di C.T.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone a cura del custode giudiziario.

Lotto 8)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

ALESSANDRO RIZZI che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Suzzara (MN), Viale Europa, **piena proprietà** di Lotto edificabile a destinazione residenziale **ricompreso nel Piano Particolareggiato denominato "P.P.22 Comparto 2"**; trattasi di lotto edificabile urbanizzato, di forma regolare, pianeggiante, parzialmente delimitato lungo il perimetro dalle opere di urbanizzazione del comparto realizzate e dalle limitrofe proprietà.

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: in Comune di Suzzara (MN), Viale Europa

Estremi catastali:

Catasto Terreni del Comune di Suzzara (MN):

- **Foglio 42, particella 1191**, qualità Semin Irrig, classe 1, are 7.75, R.D. Euro 10,75, R.A. Euro 8,01.

Confini:

a nord mappale 1344
a est mappale 1074
a sud mappale 1074
a ovest mappale 1130.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Alessandro Rizzi nella perizia di stima depositata in atti, sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza è emerso che l'area ove insiste il lotto in oggetto risulta regolamentata da una serie di provvedimenti edilizi e dalle successive varianti. Lo stimatore riporta in perizia l'elenco cronologico dei provvedimenti forniti:

anno 2000, N. 109, data 21/12/2000, Delibera di C.C. approvazione piano;

anno 2002, Convenzione Urbanistica con atto a ministero del Notaio Alfredo Plantamura di Suzzara in data 14 marzo 2002, Rep.n. 53.554/4.782, registrato a Suzzara il 20 marzo 2002 al n. 404 Serie 1T, trascritto a Mantova il 21 marzo 2002 al n. 2074 R.P. di seguito indicata;

anno 2002, N. 28, data 31/05/2002, Delibera di C.C. approvazione variante al piano;

anno 2002, N. 65, data 22/10/2002, Delibera di C.C. approvazione variante al piano;

anno 2002, Rep.n. 57629/5378, in data 29/11/2002, Convenzione Urbanistica integrativa, successivamente indicata;

anno 2005, N. 178, data 24/08/2005, Delibera di C.C. approvazione variante al piano;

anno 2007, N. 71, data 27/09/2007, Delibera di C.C. approvazione variante al piano;

anno 2007, NN. 80396/9823, data 14/12/2007, Convenzione Urbanistica integrativa;

anno 2008, N. 1257SZ, data 12/12/2008, PdC opere urbanizzazione;

anno 2009, N. 26618, data 03/12/2009, CILA.

Verifica catastale:

secondo quanto dichiarato dallo stimatore, dall'accesso agli atti condotto presso gli archivi dell'Ufficio Provinciale Agenzia delle Entrate – Territorio è emerso che i mappali sopra riportati risultano originati dalle pratiche di accatastamento indicate in perizia e

corrispondenti alle ultime variazioni catastali disponibili.

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, in particolare:

- atto a ministero Notaio Luigi Zanichelli di Correggio (RE) in data 30/12/2013 Rep. n. 112658/31813, trascritto a Mantova il 23/01/2014 ai nn.ri 462 e 463 di R.P., dal quale si evince che il terreno è ricompreso nel *piano particolareggiato denominato "P.P. 22 COMPARTO 2" regolamentato dalla Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Suzzara con atto a ministero del Notaio Alfredo Plantamura di Suzzara in data 14 marzo 2002, Rep.n. 53.554/4.782, registrato a Suzzara il 20 marzo 2002 al n. 404 Serie 1T, trascritto a Mantova il 21 marzo 2002 al n. 2074 R.P. e successivi atti di integrazione a ministero del medesimo Notaio Alfredo Plantamura:*

- in data 29 novembre 2002, Rep.n. 57.629/5.378, registrato a Suzzara il 6 dicembre 2002 al n. 2025 Serie 1T, trascritto a Mantova il 10 dicembre 2002 al n. 9812 R.P.;

- in data 14 dicembre 2007, Rep.n. 80.396/9.823, registrato a Suzzara il 20 dicembre 2007 al n. 5220 Serie 1T, trascritto a Mantova il 21 dicembre 2007 al n. 11564 R.P.

- atto a ministero Notaio Luigi Zanichelli in data 15/01/2015 Rep. n. 114098/32963, trascritto a Mantova il 02/02/2015 al n. 811 di R.P.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone a cura del custode giudiziario.

Lotto 9)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

ALESSANDRO RIZZI che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Luzzara (RE), località Codisotto, Via San Marco, **quote indivise di comproprietà**, come di seguito indicate, di n. 3 lotti edificabili del comparto "APC3 CODISOTTO", costituiti complessivamente da 5 mappali a destinazione produttiva; allo stato attuale le opere di urbanizzazione generali di piano risultano finite e collaudate. I n. 3 lotti costituenti l'oggetto della perizia risultano pianeggianti, di forma irregolare, liberi e privi di delimitazioni interne ed esterne.

Diritto reale:

quota indivisa di 144713/537600 (centoquarantaquattromilasettecentotredici cinquecentotrentasettemilaseicentesimi) di piena proprietà del mappale 326;

quota indivisa di 276771/1028200 (duecentosettantaseimilasettecentosettantuno unmilioneventottomiladuecentesimi) di piena proprietà dei mappali 325 e 331;

quota indivisa di 15311/56880 (quindicimilatrecentoundici cinquantaseimilaottocentoottantesimi) di piena proprietà dei mappali 302 e 324.

Indirizzo: in Comune di Luzzara (RE), località Codisotto, Via San Marco

Estremi catastali:

quota indivisa di 144713/537600
(centoquarantaquattromilasettecentotredici
cinquecentotrentasettemilaseicentesimi)
di piena proprietà

Catasto Terreni del Comune di Luzzara (RE):

- Foglio 3, particella 326, qualità sem irr arb, classe 1, mq. 5.574, R.D. Euro 62,44, R.A. Euro 63,33.

quota indivisa di 276771/1028200
(duecentosettantaseimilasettecentosettantuno unmilioneventottomiladuecentesimi)
di piena proprietà

Catasto Terreni del Comune di Luzzara (RE):

- Foglio 3, particella 325, qualità sem irr arb, classe 1, mq. 8.915, R.D. Euro 99,86, R.A. Euro 101,29;

- Foglio 3, particella 331, qualità semin irrig, classe 2, mq. 1.841, R.D. Euro 15,44, R.A. Euro 19,97;

quota indivisa di 15311/56880
(quindicimilatrecentoundici cinquantaseimilaottocentoottantesimi)
di piena proprietà

Catasto Terreni del Comune di Luzzara (RE):

- Foglio 3, particella 302, qualità sem irr arb, classe 1, mq. 1.492, R.D. Euro 16,71, R.A. Euro 16,95;

- Foglio 3, particella 324, qualità sem irr arb, classe 1, mq. 4.457, R.D. Euro 49,92, R.A. Euro 50,64.

Confini:

a nord: mappale 301, Lotto edificato e Variante S.S. n. 62;

a est: mappali 327-330, Lotto edificabile "B";

a sud: mappali 329-348, pubblica viabilità e parcheggi;

a ovest: mappale 329, pubblica viabilità.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Alessandro Rizzi nella perizia di stima depositata in atti, alla data della perizia il compendio in oggetto risulta ricadere all'interno di unico ambito urbanistico normato secondo gli indirizzi del PSC/RUE/POC; occorre considerare che, dal punto di vista del governo del territorio, il comune di Luzzara risulta in una fase transitoria originata dal passaggio alla nuova normativa urbanistica prevista con la Legge Regionale n. 24/2017, in attesa dell'assunzione/adozione dei nuovi strumenti di governo del territorio.

Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza è emerso che l'area ove insiste il lotto in oggetto risulta regolamentata da una serie di provvedimenti edilizi e dalle successive varianti. Lo stimatore riporta in perizia l'elenco cronologico dei provvedimenti forniti:

anno 2011, Prot. N. 7004, data 23/07/2011, atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal Segretario Comunale Dr. Bova Luigi, registrato a Guastalla il 04/08/2011 Serie 2 n. 29;

anno 2012, Prot. N. 12231, data 13/12/2013, Progetto di piano urbanistico attuativo di iniziativa privata;

anno 2013, N. 75, data 27/06/2013, Delibera di C.C. approvazione piano;

anno 2013, Rep.n. 7403, data 11/07/2013, Convenzione Urbanistica, atto ricevuto dal Segretario Generale del Comune di Luzzara Dr. Luigi Bova;

anno 2013, N. 33, data 17/10/2013, PdC opere urbanizzazione;

anno 2018, N. 75, data 29/03/2018, Convenzione Urbanistica Integrativa;

anno 2019, data 01/02/2019, Collaudo opere di urbanizzazione.

Verifica catastale:

secondo quanto dichiarato dallo stimatore, dall'accesso agli atti condotto presso gli archivi dell'Ufficio Provinciale Agenzia delle Entrate – Territorio è emerso che i mappali sopra riportati risultano originati dalle pratiche di accatastamento indicate in perizia e corrispondenti alle ultime variazioni catastali disponibili.

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, tra cui:

- atto di costituzione di comunione immobiliare, cessione gratuita e redistribuzione dei lotti a ministero Notaio dott.ssa Gasparini Casari Cristiana in data 17/07/2013 rep. 5297/3937, trascritto a Reggio Emilia il 22/06/2013 al n. 10368 di R.P. e in data 09/08/2013 al n. 10678 di R.P.

Stato di occupazione: gli immobili verranno ceduti nella quota indivisa di comproprietà suindicata, non risultano gravati da contratti di locazione.

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 **29 Gennaio 2025 alle ore 14:00** 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 4)** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 24.000,00 con offerta minima di Euro 18.000,00 (75% del prezzo base).**

Per il **Lotto 5) in unico blocco** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 92.800,00 con offerta minima di Euro 69.600,00 (75% del prezzo base).**

Per il **Lotto 6) in unico blocco** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 80.800,00 con offerta minima di Euro 60.600,00 (75% del prezzo base).**

Per il **Lotto 8) in unico blocco** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro**

56.000,00 con offerta minima di Euro 42.000,00 (75% del prezzo base).

Per il **Lotto 9) in unico blocco** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 258.844,55 con offerta minima di Euro 194.133,41 (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 (28 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 28 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 "SICREA S.R.L." in LIQUIDAZIONE acceso presso SOLUTION BANK S.P.A., Agenzia di Bologna, Via MAZZINI ANGOLO VIA MENGOLI, codice IBAN IT 03 D 03273 02401 000509800207 ed identificato con il numero della procedura (c.p. 8/2021) 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 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 "SICREA S.R.L." in LIQUIDAZIONE acceso presso SOLUTION BANK S.P.A., Agenzia di Bologna, Via MAZZINI ANGOLO VIA MENGOLI, codice IBAN IT 03 D 03273 02401 000509800207 ed identificato con il numero della procedura (c.p. 8/2021) 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 offertaapvp.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 - 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.

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 a "SICREA S.R.L." in LIQUIDAZIONE acceso presso SOLUTION BANK S.P.A., Agenzia di Bologna, Via MAZZINI ANGOLO VIA MENGOLI, codice IBAN IT 03 D 03273 02401 000509800207 ed identificato con il numero della procedura (c.p. 8/2021).**

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 Liquidatore Giudiziale, ausiliario ex art. 68 c.p.c. custodia immobiliare e per l'attuazione dell'Ordine di LIBERAZIONE emesso dal giudice delegato, **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 è del 2% sul prezzo di aggiudicazione;
- oltre Euro 750.000,00 il compenso spettante all' IVG è del 1% sul prezzo di aggiudicazione.

Tale compenso (oltre oneri di legge) 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 email amministrazione.ivgre@associazioneivg.legalmail.it, la documentazione attestante l'avvenuto versamento del compenso spettante all'IVG.

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.

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.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; contattando il gestore della vendita, I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti Srl, contattando il sito ivreggioemilia.fallicoaste.it; il Liquidatore Giudiziale Dottor Gilberto Montecchi, presso **BETA COMMERCIALISTI ASSOCIATI** ufficio di Fiorano Modenese, Via S. Giovanni Ev. n. 9, tel 0536.929711, e.mail g.montecchi@studiobetasrl.it.

Reggio Emilia, li 29 ottobre 2024

Dott. Gilberto Montecchi

