

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
CONCORDATO PREVENTIVO N. 7/2014

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza presentata in data 20 Novembre 2015 dai sottoscritti Liquidatori Giudiziali del concordato preventivo, **Dr. Mario De Lucchi e Dr. Silvano Guarnieri**, il Giudice Delegato Dr. Luciano Varotti, con provvedimento emesso in data 7 dicembre 2015, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita l'Associazione Notarile - Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive di Reggio Emilia - Via Paterlini n. 1-, che con autorizzazione del Giudice Delegato medesimo in data 3 agosto 2016, ha conferito incarico alla D.ssa Anna Maria Tosi, Notaio in Guastalla, *iscritta al Distretto Notarile di Reggio Emilia*, con riferimento agli immobili di seguito descritti e identificati come segue:

- Scheda di perizia B22) - Area PP22 Suzzara (MN), - lotto 38)

LOTTO 38)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA

PERIZIA DI STIMA "SCHEDA DI PERIZIA B22) - AREA PP22 - SUZZARA (MN)"

REDATTA DAL GEOM. MANUELA BOLITI)

In Comune di Suzzara (MN), con accesso da via Mitterand, **piena proprietà** di lotto di terreno edificabile a destinazione prevalentemente residenziale in corso di urbanizzazione inserito nell'area di completamento soggetta a Piano Particolareggiato convenzionato denominato P.P. 22 comparto 2, denominato "PP22 PISCINA". L'area oggetto di vendita risulta parte del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato P.P.22 – comparto 2 approvato in variante con delibera n.14 del 07.02.2007, in corso di urbanizzazione.

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: Suzzara (MN), via Mitterand

Estremi catastali:

Catasto Terreni del Comune di Suzzara (MN)

piena proprietà

- **Foglio 42 - mappale 1130 - semin irrig - classe 1 - h. 00.24.00 - R.D. Euro 33,29 - R.A. Euro 24,79.**

Confini:

Confini mappale 1130: nord e ovest mappale 1174, est mappali 1190-1191, sud mappale 1074.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto emerge dalla perizia di stima redatta dal Geom. Manuela Boliti depositata in atti, dalla disamina degli atti autorizzativi edilizi presso il Comune di Suzzara risulta che l'area in perizia è oggetto di Piano Particolareggiato denominato denominato P.P. 22. Il piano ha avuto attuazione a seguito di rilascio dei seguenti documenti:

- Approvazione del piano attuativo di iniziativa pubblica denominato PP22 con delibera di Consiglio Comunale n.109 del 21.12.2000
- Adozione di variante al piano attuativo di iniziativa pubblica denominato PP22 con delibera di Consiglio Comunale n.28 del 31.05.2002
- Approvazione di varianti al piano attuativo di iniziativa pubblica denominato PP22 con delibere di Consiglio Comunale n.65 del 22.10.2002 e n. 178 del 24.08.2005
- Adozione di variante al piano attuativo di iniziativa pubblica denominato PP22 con delibera di Consiglio Comunale n.14 del 07.02.2007
- Approvazione della variante al piano attuativo di iniziativa pubblica denominato PP22 con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 27.09.2007
- Permesso di costruire n. 2008/1257SZ del 12.12.2008, per opere di urbanizzazione primaria del comparto e rinnovo C.E. n.2003/217 con variante relativa al comparto.
- Comunicazione di inizio lavori n.1257/2008SZ con prot. n. 26619 del 03.12.2009
- Convenzione Urbanistica del comparto 2 Atto Notaio Alfredo Plantamura in data 14.03.2002 Rep. 53554/4782 registrata a Suzzara il 20.03.2002 al n. 404 e trascritta a Mantova il 21/03/2002 al n. 3360 RG e n. 2074 RP..
- Convenzione Urbanistica di Integrazione del comparto 2 Atto Notaio Alfredo Plantamura in data 29.11.2002 Rep. 57629/5378 registrata a Suzzara il 06.12.2002 al n. 2025 e trascritto a Mantova il 10.12.2002 con n. 9812di RP.
- Convenzione Urbanistica di Integrazione del comparto 2 Atto Notaio Alfredo Plantamura in data 14.12.2007 Rep. 80396/9823 registrata a Suzzara il 20.12.2007 al n. 5220 e trascritto a Mantova il 21.12.2007 con n. 11564di RP.

Ulteriori notizie: gli immobili vengono trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti i patti, oneri e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza.

In particolare risultano trascritti:

- Servitù di elettrodotto per scrittura privata autenticata a ministero Dr. Gino Fiaccadori del 16/11/1978 rep. 43976, registrata a Suzzara il 21/11/1978 al n. 1519 vol. 133, trascritta a Mantova il 23/11/1978 al n. 8064 rg. e n. 6063 rp., portante costituzione di servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL, relativo al terreno in Suzzara identificato al Fg. 42 particella 130.

- Vincolo di inedificabilità con scrittura privata registrata del Dr. Alfonso Domina del 10/10/1980 rep. 86675, trascritta a Mantova il 16/10/1980 al n. 7722 rg. e n. 5688 rp., il signor Sogliani Emilio conferma il vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Suzzara, relativo ai terreni di sua proprietà identificati al Fg. 42 particelle 31 – 130 di Ha 5.71.40.

- Vincolo di inedificabilità con scrittura privata autenticata del Dr. Giampaolo Fabbi del 02/11/1990 rep. 11145/1236, registrata a Mantova il 08/11/1990 al n. 1124, ivi trascritta in data 15/11/1990 al n. 10225 rg. e n. 6731 rp., il signor Sogliani Emilio, al fine di ottenere dal Comune una concessione per la costruzione di una casa di abitazione rurale sul fondo di sua proprietà identificato al Fg. 42 particelle 26 – 38 – 99 – 105/1 – 108 – 128 – 495 – 499 Fg. 26 particelle 34 – 92 per una superficie totale di Ha 10.59.21 sottoponeva a vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Suzzara una porzione del mappale 99 del foglio 42 di mq 20.225.

- Convenzione Edilizia con atto a ministero Dr. Alfredo Plantamura del 14/03/2002 rep. 53554, trascritta a Mantova il 21/03/2002 al n. 3360 rg. e n. 2074 rp., relativa a terreni in Comune di Suzzara identificati al Fg. 42 particelle 847 – 848 – 849 – 850 – 851 – 855 – 856 – 857 – 852 – 853 – 845 – 846 – 859 – 860 – 858.

- Integrazione a convenzione edilizia con atto a ministero Dr. Alfredo Plantamura del 29/11/2002 rep. 57629, trascritto a Mantova il 10/12/2002 al n. 15979 rg. e n. 9812 rp., ad integrazione della convenzione trascritta il 21/03/2002 al n. 2074 rp., relativa a terreni in Comune di Suzzara identificati al Fg. 42 particelle 846 – 847 – 850 – 852 – 856 – 858 – 853.

- Convenzione edilizia con atto a ministero Dr. Alfredo Plantamura del 14/12/2007 rep. 80396/9823, trascritta a Mantova il 21/12/2007 al n. 21443 rg. e n. 11564 rp., relativa a terreni in Comune di Suzzara identificati al Fg. 42 particelle 846 – 847 – 850 – 852 – 856 – 858 – 853.

Stato di occupazione: i beni verranno consegnati liberi da persone e cose 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 19 marzo 2025 alle ore 15.30 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 5 – piano primo).

La vendita dei cespiti oggetto di concordato preventivo è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili oggetto di 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.

B) Per il lotto 38) sopraindicato il prezzo base per le offerte è di Euro 133.330,00 con offerta minima pari ad Euro 100.000,00.

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

D) Tutte le spese, tasse ed imposte, anche per diritti di 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 (18 marzo 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 a "proc. concordato prev. 07/2014 Immobiliare Secchia Srl", acceso presso il "Credito Emiliano S.p.A.", Sede di Reggio Emilia, in Via Emilia San Pietro n. 4, codice IBAN IT 38 Y 03032 12800 010000001642 ed identificato con il numero della procedura (7/2014) della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), indicando il nome della scheda di perizia e il numero del lotto per cui è stata 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 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 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.

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 Liquidatore 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 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 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 a Euro 50.000,00.

Al termine della gara, il liquidatore 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 a "proc. concordato prev. 07/2014 Immobiliare Secchia Srl", acceso presso il "Credito Emiliano S.p.A.", Sede di Reggio Emilia, in Via Emilia San Pietro n. 4, codice IBAN IT 38 Y 03032 12800 010000001642**, ed identificato con il numero della procedura (7/2014), indicando il nome 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.

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, **il compenso (oltre oneri di legge) 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. - Ag. 2 di Reggio Emilia, codice IBAN IT 05 Y 03032 12801 010000000731, 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.

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

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

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sul sito Internet www.ivgreggioemilia.it, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

I Liquidatori Giudiziali Dr. Mario De Lucchi e Dr. Silvano Guarnieri hanno nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia (con

sede in via Saragat 19 – tel. 0522 513174 – fax 0522 271150) con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Reggio Emilia, lì 12 febbraio 2025

I Liquidatori Giudiziali Dr. Mario De Lucchi

Dr. Silvano Guarnieri



