

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 17/2023**

**Avviso di vendita giudiziaria**

Su istanza presentata in data 12 novembre 2024 dal sottoscritto Liquidatore dottor **Massimiliano Iori**, il Giudice Delegato Dottoressa Simona Boiardi, con provvedimento emesso in data 18 novembre 2024, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita il dottor Gaetano Velardi, Notaio in Albinea, per l'Associazione Notarile - Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive di Reggio Emilia - Via Paterlini n. 1-, con riferimento agli immobili di seguito descritti:

**lotto unico**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. ALBERTO VEZZANI)**

In Comune di Bagnolo in Piano (RE), Via Casaletto, **quota di 1/2 di proprietà** di un podere agricolo, costituito da terreni agricoli irrigui, con acqua prelevata periodicamente dai canali di bonifica adiacenti, pianeggianti, con accesso da Via Casaletto, tramite carraia privata con diritto di passaggio, coltivati da culture tipiche della pianura reggiana.

La superficie nominale del podere risulta essere di complessivi mq. 49.750,00 circa (Ha. 4,9750).

***Diritto reale:*** proprietà per la quota di 1/2

***Indirizzo:*** Comune di Bagnolo in Piano (RE), Via Casaletto

***Estremi catastali:***

**Catasto Terreni del Comune di Bagnolo in Piano (RE)**

- **Foglio 1, particella 81**, semin irrig, classe 2, ettari 4.96.10, Reddito Dominicale Euro 359,79, Reddito Agrario Euro 512,43;

- **Foglio 1, particella 84**, semin irrig, classe 2, are 01.40, Reddito Dominicale Euro 0,96, Reddito Agrario Euro 1,45

***Confini:***

Il podere agricolo confina con i mappali 29, 85, 87, 27, 20 e 21, salvi altri.

***Ulteriori notizie:*** gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, servitù, oneri e obblighi nascenti e/o riportati dai titoli di

provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati e trascritti.

*Stato di occupazione:* gli immobili verranno consegnati liberi contestualmente all'atto di trasferimento.

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 5 febbraio 2025 alle ore 15.30 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 5 – piano primo).**

La vendita dei cespiti oggetto della Procedura di Liquidazione Controllata è disciplinata dalle seguenti condizioni:

**A)** Gli immobili in oggetto 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.

Per il **lotto sopra identificato** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 66.666,00 con offerta minima pari ad Euro 50.000,00, 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 liquidatore.

***C)*** **Tutte le spese, tasse, imposte e gli onorari per le operazioni di gara sono a carico dell'aggiudicatario. Per ragioni di celerità, una volta perfezionata l'aggiudicazione dell'immobile, il notaio per la stesura dell'atto di compravendita sarà scelto dall'acquirente e pagato a sue spese.**

***D)*** **Entro le ore 12.00 del giorno precedente (4 febbraio 2025) a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto.**

***E)*** Per partecipare alla vendita si dovrà:

- 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 deve essere depositata in busta chiusa, 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 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. Il Notaio delegato alle operazioni di vendita potrà considerare non presentata la cauzione se il Liquidatore dei suddetti beni non darà atto, all'udienza fissata per l'esame delle offerte, dell'esistenza sul conto corrente della Procedura delle somme bonificate dall'offerente.

- 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 tramite BONIFICO BANCARIO sul conto corrente intestato alla "Procedura di Liquidazione Controllata Galaverni Paolo", ed acceso presso BPER Banca S.p.A., Ag. 3 di Reggio Emilia, identificato con il codice IBAN IT 38 W 05387 12805 000004328993 e col numero della procedura (17/2023) della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

- L'offerta dovrà riportare le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato all'offerta certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti alla persona offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; nel caso l'offerente incarichi un mandatario per la partecipazione alla gara, il mandato conferito al mandatario, che deve rivestire la qualifica di legale, 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 munito di procura speciale notarile, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, del codice di procedura civile.

*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; se vi sono più offerte, il liquidatore dei suddetti beni 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 Euro 2.000,00; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.*

*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 **60 giorni** dall'aggiudicazione mediante versamento **sul conto corrente di cui sopra, ovvero quello della stipula dell'atto notarile di compravendita se antecedente.***

*In caso di inadempienza dell'aggiudicatario il liquidatore dei suddetti beni 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 chiederà al giudice delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.*

*H) 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](mailto:procedureesecutive@notariato.it).*

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

*Sui siti Internet [www.ivgreggioemilia.it](http://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 liquidatore 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 Liquidatore dottor Massimiliano Iori, con studio in Reggio Emilia, Via della Previdenza Sociale n. 8/A, telefono tel. 0522/1714500, indirizzo mail: [m.iori@idgstudio.it](mailto:m.iori@idgstudio.it) o contattando il gestore della vendita, I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti Srl, [ivgreggioemilia.fallcoaste.it](http://ivgreggioemilia.fallcoaste.it), Via Saragat n. 19, Tel. 0522/513174, fax 0522/271150.

Reggio Emilia, lì 25 novembre 2024

*Il Liquidatore*  
*Massimiliano Iori*

