

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
PROCEDURA FALLIMENTARE N. 116/2016

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza presentata in data 9 Dicembre 2022 dal sottoscritto Curatore **Avv. Matteo Bedogni**, il Giudice Delegato Dr. Niccolò Stanzani Maserati, con provvedimento emesso in data 9 Dicembre 2022, nonché su istanza presentata in data 28 Giugno 2024 dal Curatore medesimo e successivo provvedimento del G.D. emesso in data 01 Luglio 2024, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita la D.ssa **Francesca Lombardo**, Notaio in Reggio Emilia, 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:

LOTTO UNICO)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

REDATTA DAL GEOM. MICHELE GRIMALDI

CHE SI INTENDE QUI INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

In Comune di Cutro (KR), Via Della Pace nn. 23 e 25, **piena proprietà** di fabbricato a due piani fuori terra; piano terra e primo; è composto da magazzino al piano terra ed appartamento al piano primo.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: in Comune di Cutro (KR), Via Della Pace nn. 23 e 25

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Cutro (KR):

- **Foglio 8, particella 395, subalterno 1**, Località Pompa Patia n. SNC piano T, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza Mq. 103, Superficie catastale totale mq. 130, Rendita Euro 117,03;

- **Foglio 8, particella 395, subalterno 2, Località Pompa Patia n. SNC piano 1**, Categoria A/2, Classe 1, Vani 7, Superficie catastale totale mq. 162, totale escluse aree scoperte mq. 157, Rendita Euro 271,14.

Confini:

detti beni confinano in unico corpo con i mappali 435su più lati, con i mappali 143 e 144.

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



sulla base di quanto indicato dal Geom. Michele Grimaldi nella perizia di stima depositata in atti, il Comune di Cutro in data 17/03/2021 ha attestato che a nome del proprietario non è presente alcuna concessione edilizia e/o autorizzazione edilizia relativamente al fabbricato in oggetto.

Pertanto, alla luce di quanto attestato, il fabbricato si considera realizzato senza le prescritte autorizzazioni comunali. L'importo per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile può essere quantificata, preventivamente ed in maniera forfettaria, come in perizia.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, si specifica che il fabbricato è stato edificato presumibilmente tra il 1980 ed il 1990 ed all'epoca della costruzione il Piano Regolatore vigente prevedeva la zona come "edificabile" pertanto, alla data della perizia, è possibile verificare il criterio della "doppia conformità" e pertanto provvedere alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile mediante progetto in sanatoria e rilascio di relativa concessione edilizia.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

secondo quanto indicato dallo stimatore, sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un fabbricato a due piani fuori terra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: progetto in sanatoria presso il Comune di Cutro.

L'immobile risulta **non conforme**, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

oneri tecnici e comunali: come presumibilmente indicati in perizia.

CONFORMITÀ CATASTALE:

secondo quanto indicato dallo stimatore, sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO

TERRA: realizzazione di una parete divisoria e realizzazione un bagno;

PIANO PRIMO: diversa distribuzione interna, ampliamento dell'immobile e realizzazione di n. 2 balconi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme**, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Variazioni catastali: spese presumibilmente indicate in perizia.

elli

CERTIFICAZIONI:

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

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

- **Costituzione di fondo patrimoniale:** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Crotona il 6/03/2009, R.G. 1107, R.P. 854, gravante la piena proprietà delle porzioni immobiliari in Comune di Cutro censite al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 395 subalterni 1 e 2, costituito con atto a ministero Notaio dott. Antonino Vacirca del 23/02/2009 Rep. n. 40450 Racc. n. 22708.

In merito alla costituzione di detto fondo si precisa quanto segue:

- risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Crotona il 22/04/2014, R.G. 2073, R.P. 1749 **domanda giudiziale** gravante la piena proprietà delle porzioni immobiliari in Comune di Cutro censite al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 395 subalterni 1 e 2, al fine di dichiarare l'inefficacia nei confronti del Credito Emiliano SpA del detto atto di costituzione di fondo patrimoniale;

- con la **sentenza n. 1019/2016** del 30/06/2016 del Tribunale di Reggio Emilia, l'atto di costituzione di fondo patrimoniale è stato dichiarato inefficace nei confronti di CREDITO EMILIANO SPA;

- **con sentenza della Corte di Appello di Bologna n. 407/2019** pubblicata in data 7/02/2019, nella quale si dà atto del subentro del curatore fallimentare nell'azione di revocatoria ordinaria intrapresa da CREDITO EMILIANO SPA, la CORTE D'APPELLO ha dichiarato inefficace il più volte citato atto di costituzione di fondo patrimoniale nei confronti del fallimento della Ranieri Costruzioni Sas di Ranieri Francesco & C. e del fallimento del socio ... omissis... in proprio.

- in data 25/11/2021 al n.774 di R.P, a margine della nota di trascrizione dell'atto costitutivo di fondo patrimoniale è stato annotata l'**inefficacia parziale** del detto fondo sulla base della sentenza di primo grado n.1019/2016 sopra citata..

- in data 10/6/2022 al n.301 di R.P, a margine della nota di trascrizione dell'atto costitutivo di fondo patrimoniale è stato annotata l'**inefficacia parziale** del detto fondo sulla base della sentenza della Corte di Appello di Bologna n. 407/2019 sopra citata, in favore del

fallimento della Ranieri Costruzioni Sas di Ranieri Francesco & C. e del fallimento del socio... omissis... in proprio.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Crotona in data 22/03/2017, R.G. 1503, R.P. 1149, gravante, tra gli altri beni, la piena proprietà delle porzioni immobiliari in Comune di Cutro censite al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 395 subalterni 1 e 2;

- **Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Crotona in data 6/07/2018, R.G. 4044, R.P. 3158, gravante la piena proprietà della porzione immobiliare in Comune di Cutro censita al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 395 subalterno 2.

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 01 Aprile 2025 alle ore 17:30 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra).

La vendita dei cespiti oggetto del fallimento è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili oggetto del fallimento sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La parte aggiudicataria è onerata di ogni eventuale responsabilità

MK

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 Unico in vendita** il PREZZO BASE per le offerte è di **Euro 87.500,00** con OFFERTA MINIMA di **Euro 65.625,00**, ossia il 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 (31 Marzo 2025)** a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto analogiche; **entro le ore 12.00 del giorno 31 Marzo 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 bancario intestato a "Proc. Fall. n. 116/2016 - Tribunale di Reggio Emilia" acceso presso il "Credito Emiliano S.p.A.", Sede di Reggio Emilia, Via Emilia S. Pietro n. 4, codice IBAN IT 50 C 03032 12800 010000066384 ed identificato con il numero della procedura (116/2016), 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 fallito, sarà ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, del codice di procedura civile.

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 bancario intestato a "Proc. Fall. n. 116/2016 - Tribunale di Reggio Emilia" acceso presso il "Credito Emiliano S.p.A.", Sede di Reggio Emilia, Via Emilia S. Pietro n. 4, codice IBAN IT 50 C 03032 12800 010000066384 ed identificato con il numero della procedura (116/2016), 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.

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 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** a decorrere dall'aggiudicazione (si intenda a decorrere dalla data dell'udienza di vendita) **mediante versamento sul conto corrente bancario intestato a "Proc. Fall. n. 116/2016 - Tribunale di Reggio Emilia" acceso presso il "Credito Emiliano S.p.A.", Sede di Reggio Emilia, Via Emilia S. Pietro n. 4, codice IBAN IT 50 C 03032 12800 010000066384 ed identificato con il numero della procedura (116/2016).**

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

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario il curatore presenterà (ai sensi degli articoli 587 del codice di procedura civile, 176 e 177 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile) istanza al giudice delegato al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza; all'esito della nuova vendita il curatore chiederà al giudice delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

H) Il curatore può in ogni caso sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa nei 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione provvisoria, per un importo non inferiore al 10% (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.

I) 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 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 Custode Giudiziario Avvocato Daniele Principe o da un suo delegato.

Maggiori informazioni potranno essere ottenute tramite DATA ROOM del sito <http://www.fallimentireggioemilia.com>, sul portale delle Vendite Pubbliche, tramite il sito dell'I.V.G. di Reggio Emilia, e contattando il Custode Giudiziario **Avvocato Daniele Principe**, con Studio in Crotone, via Napoli 39, pec daniele.principe@avvocaticrotone.legalmail.it; e.mail daniele.principe85@gmail.com, Tel. 0962/23820 – Cell. 329/2728794, oppure il curatore Avv. Matteo Bedogni (Tel. 0522/438737, indirizzo mail: mattbed78@hotmail.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 23/11/2025

IL CURATORE AVV. MATTEO BEDOGNI

