

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA  
PROCEDURA FALLIMENTARE N. 147/2014

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza n. 11 depositata in data 7 febbraio 2017 dal sottoscritto curatore Avv. Paola Bulgarelli, il Giudice Delegato Dr. Niccolò Stanzani Maserati, con provvedimento emesso in data 20 febbraio 2017, nonché **con decreto emesso in data 29 gennaio 2020 che richiama il decreto del 20/02/2017 suindicato, giusta l'informativa depositata in data 24 gennaio 2020 dall'Associazione Notarile, da ultimo in virtù di autorizzazione del 22 settembre 2023, giusta istanza del curatore fallimentare di data 21 settembre 2023, e autorizzazione del 30 ottobre 2023, giusta istanza del curatore fallimentare di data 24 ottobre 2023**, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita il **Dr. Gaetano Velardi, Notaio in Albinea**, 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 ai **lotti 1) e 4)**:

LOTTO 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. ENIO DI GIROLAMO

DEPOSITATA AGLI ATTI DELLA PROCEDURA IN DATA 22/09/2023

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

In Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli n. sn, **piena ed intera proprietà** di terreni censiti in Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 10 con le particelle n. 421, 424, 427, 429, 313, 316, 369, 379, 419, 420, 422, 423, 425, 426, 428, 453, 566, 305, 567, 120, 121, 207, 208, 450, 451, 317 e 916.

Il lotto così come individuato ha la superficie complessiva di mq. 28.603,00 ed è composto da due porzioni: la prima della superficie complessiva di mq. 28.003,00 ricadente nel PRG vigente in zona "P.D.L. in atto" e la seconda della superficie di mq. 600 composta dalla sola particella 317 ricadente nel PRG vigente in zona "E agricola".

Ha giacitura per la maggior parte pianeggiante e per una parte in declivio sul lato Ovest a confine con la strada comunale "Via della Pescara" sulla quale si trova in posizione dominante.

L'area è parte del piano di lottizzazione denominato "Borgo San Benedetto" che la società

in fallimento stava realizzando.

Alla data della perizia la convenzione edilizia e i relativi permessi di costruire sono scaduti e dovranno essere rinnovati per poter proseguire i lavori. Ciò consentirà ai nuovi acquirenti due opzioni: la prima continuare quello che era il progetto originario e sfruttarne tutte le potenzialità; la seconda, non essendovi più legami di convenzione, procedere ad una nuova progettazione completamente autonoma e svincolata dalla precedente considerando la superficie complessiva del lotto e gli indici edilizi (potenzialità massima di circa novanta abitazioni della superficie di cento mq./cadauna oltre a pertinenze ed accessori).

I terreni infatti, non sono stati interessati dalle opere già realizzate per il piano "Borgo San Benedetto" se non per alcune strade di cantiere e prelievi di materiale, terra e ghiaia, utilizzato nelle opere già realizzate (nella stima è stato previsto un costo di Euro 10.000,00 per la pulizia dell'area ed il ripristino delle zone oggetto di scavi).

Attualmente il lotto è servito dalla rete elettrica (cabina Enel, già ceduta all'Ente, pienamente funzionate), dalla fogna acque bianche, dalla rete di irrigazione del Consorzio di Bonifica. Su via della Pescara è presente la rete idrica di acqua potabile, a circa 300 metri il depuratore comunale acque nere ed a 800 metri circa la rete telefonica e di gas metano (presenti su via Aia Comunale a cui si accede da via della Pescara).

***Diritto reale:*** piena ed intera proprietà

***Indirizzo:*** in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli n. sn.

***Estremi catastali:***

**Catasto Terreni del Comune di Rosciano (PE):**

- **foglio 10, particella 421, qualità Seminativo arborato, are 8.30, classe 3, reddito dominicale € 3.86, reddito agrario € 3.21,**
- **foglio 10, particella 424, qualità Seminativo arborato, are 7.00, classe 4, reddito dominicale € 2.35, reddito agrario € 2.53,**
- **foglio 10, particella 427, qualità Canneto, are 1.70, classe U, reddito dominicale € 1.23, reddito agrario € 0.40,**
- **foglio 10, particella 429, qualità Vigneto, are 5.80, classe 2, reddito dominicale € 7.34, reddito agrario € 3.89,**
- **foglio 10, particella 313, qualità Seminativo arborato, are 18.80, classe 2, reddito dominicale € 11.65, reddito agrario € 10.68,**
- **foglio 10, particella 316, qualità Seminativo, are 24.00, classe 3, reddito dominicale €**

11.16, reddito agrario € 7.44,

- **foglio 10, particella 369**, qualità Vigneto, are 8.80, classe 2, reddito dominicale € 11.13, reddito agrario € 5.91,

- **foglio 10, particella 379**, qualità Vigneto, are 4.80, classe 2, reddito dominicale € 6.07, reddito agrario € 3.22,

- **foglio 10, particella 419**, qualità Seminativo arborato, are 17.40, classe 3, reddito dominicale € 8.09, reddito agrario € 6.74,

- **foglio 10, particella 420**, qualità Seminativo arborato, are 18.60, classe 3, reddito dominicale € 8.65, reddito agrario € 7.20,

- **foglio 10, particella 422**, qualità Seminativo arborato, are 4.20, classe 4, reddito dominicale € 1.41, reddito agrario € 1.52,

- **foglio 10, particella 423**, qualità Seminativo arborato, are 7.70, classe 4, reddito dominicale € 2.58, reddito agrario € 2.78,

- **foglio 10, particella 425**, qualità Canneto, are 1.00, classe U, reddito dominicale € 0.72, reddito agrario € 0.23,

- **foglio 10, particella 426**, qualità Canneto, are 1.30, classe U, reddito dominicale € 0.94, reddito agrario € 0.30,

- **foglio 10, particella 428**, qualità Vigneto, are 8.70, classe 2, reddito dominicale € 11.01, reddito agrario € 5.84,

- **foglio 10, particella 453**, qualità Canneto, are 1.75, classe U, reddito dominicale € 1.27, reddito agrario € 0.41,

- **foglio 10, particella 566**, qualità Seminativo, are 13.50, classe 3, reddito dominicale € 6.27, reddito agrario € 4.18,

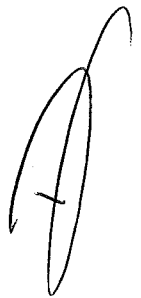
- **foglio 10, particella 305**, qualità Seminativo, are 14.50, classe 3, reddito dominicale € 6.74, reddito agrario € 4.49,

- **foglio 10, particella 567, qualità Seminativo arborato, are 10.20, classe 3, reddito dominicale € 4.74, reddito agrario € 3.95,**

- **foglio 10, particella 120**, qualità Seminativo, are 31.10, classe 3, reddito dominicale € 14.46, reddito agrario € 9.64,

- **foglio 10, particella 121**, qualità Seminativo arborato, are 29.50, classe 3, reddito dominicale € 13.71, reddito agrario € 11.43,

- **foglio 10, particella 207**, qualità Seminativo, are 17.30, classe 3, reddito dominicale €



8.04, reddito agrario € 5.36,

- **foglio 10, particella 208**, qualità Seminativo, are 9.50, classe 3, reddito dominicale € 4.42, reddito agrario € 2.94,

- **foglio 10, particella 450**, qualità Seminativo, are 1.60, classe 3, reddito dominicale € 0.74, reddito agrario € 0.50,

- **foglio 10, particella 451**, qualità Canneto, are 1.45, classe U, reddito dominicale € 1.05, reddito agrario € 0.34,

- **foglio 10, particella 317**,

Porz. AA, qualità Uliveto, are 5.00, classe 1, reddito dominicale € 3.23, reddito agrario € 1.94,

Porz. AB, semin arbor, are 1.00, classe 3, reddito dominicale € 0.46, reddito agrario € 0.39,

- **foglio 10, particella 916**, qualità Seminativo arborato, are 11.53, classe 3, reddito dominicale € 5.36, reddito agrario € 4.47.

**Confini:** il lotto principale confina nel complesso con la strada comunale Colle di Popoli, ragioni di terzi, strada comunale via della Pescara, salvo altri; la particella 317 confina con strada Colle di Popoli, p.lla 216, p.lla 318 salvo altri.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto indicato dal Geometra Enio Di Girolamo nella perizia di stima depositata in atti, il lotto, così come individuato ha una superficie complessiva di mq. 28.603,00 e nel PRG vigente ricade in zona "PDL in Atto".

E' accessibile dalle strade comunali "vicinale Colle di Popoli" e "via della Pescara".

Ha giacitura per oltre la metà della superficie pianeggiante, mentre la restante parte (lato Ovest) è in declivio verso "via della Pescara".

Gli standards urbanistici, dal vigente P.R.G del comune di Rosciano, prevedono seguenti indici e parametri:

Lotto minimo mq. 10.000,00

Superficie fondiaria lotto mq. 28.003,00

Indice territoriale 1 mc./mq.

Volume realizzabile (sf x 1mc/mq.) = mc. 28.003,00

- Stralcio planimetria PRG (allegato B.1)

**Vincoli:**

- vincolo idrogeologico: l'area è soggetta a Vincolo Idrogeologico,
- vincolo paesaggistico-ambientale: l'area ricade in zona a vincolo paesistico ai sensi della L.R. n. 2 del 13.02.2003,
- vincolo sismico: il comune di Rosciano ricade in zona sismica di II categoria.

**Norme Piano Urbanistico:**

PIANO REGOLATORE VIGENTE

ART. 30 – Zona omogenea “C” – Piani di Lottizzazione in atto – (PdL IN ATTO).

ART. 29 – Zona omogenea “C2” – Ambiti di espansione della struttura urbana – Piani di Lottizzazione – (PdL).

**Si richiama integralmente il contenuto riportato nella relazione di stima.**

**Ulteriori notizie:**

gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri e servitù nascenti e/o derivanti dai titoli di provenienza. In particolare si segnalano:

- 20/02/2009 Trascrizione ai numeri 1833 di R.P. e 2838 di R.G. in dipendenza di atto di convenzione edilizia notaio Marco Bulferi Rep. n. 15022/9055 in data 13.02.2009.
- 01/06/2011 trascrizione ai numeri 5107 di R.P. e 8377 di R.G. in dipendenza di atto di Convenzione edilizia notaio Marco Bulferi Rep. n. 17506/10927 in data 19.05.2011.

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

**LOTTO 4)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA**

**DAL GEOM. ENIO DI GIROLAMO**

**DEPOSITATA AGLI ATTI DELLA PROCEDURA IN DATA 22/09/2023**

**CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)**

In Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli, **piena ed intera proprietà** di compendio costituito da terreni ancora da edificare, due fabbricati condominiali ("Ginestra" ed "Azalea") in corso di costruzione e dalle opere di urbanizzazione già realizzate della superficie complessiva di mq. 18008 e composto dalle particelle 141, 574, 575, 998, 1000, 1001, 1035, 1039, 1041, 982 e 991.

**IMMOBILE "1"**

sito in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli.

Area di lottizzazione ed opere di urbanizzazione.

Il lotto, della superficie complessiva di mq. 18008 è composto dalle particelle 1039 di mq. 3700 e 1041 di mq. 180 nelle quali sono comprese tutte le opere di urbanizzazione realizzate, dalle particelle 141, 574, 575, 998, 1000, 1001 e 1035 della superficie complessiva di mq. 9799 che costituiscono aree ancora libere e dalle particelle 982 e 991 che costituiscono i due fabbricati condominiali in corso di costruzione con le relative aree di pertinenza della superficie di mq. 4329 .

Queste particelle costituiscono il primo lotto dell'intervento denominato "Borgo San Benedetto" (con la sola esclusione delle ville singole poste a confine della strada comunale "Colle di Popoli" di cui alcune già vendute ed altre facenti parti di altri lotti ).

Le particelle 1039 e 1041, identificano le opere di urbanizzazione attualmente realizzate nel primo lotto (come meglio descritte e contabilizzate nei SAL redatti dall'impresa esecutrice e facenti parte integrante della perizia depositata in atti ) costituite da:

- strade di lottizzazione principale e secondaria completi di cordoli;
- rilevato stradale;
- manto di bynder e marciapiedi in ghiaietto a vista dall'ingresso del borgo e fino alla fine della recinzione di "Villa Irene";
- impianto di illuminazione pubblica;
- rete fognaria acqua nere completa di pozzetti ispezionabili;
- rete fognaria acque bianche completa di pozzetti ed allaccio al fosso di via della Pescara;
- rete teleriscaldamento;
- rete distribuzione acqua potabile;
- rete distribuzione dati e telefonica (solo cavidotti e pozzetti);
- rete distribuzione acqua consorzio di Bonifica per irrigazione aree verdi pubbliche e private;
- rete distribuzione elettrica (già collegata alla cabina Enel).

Tutti i lotti edificati sono stati già collegati alle reti di servizi realizzate.

All'epoca dei lavori erano stati eseguiti i collegamenti alle reti pubbliche di energia elettrica, fogna acque bianche, acqua del consorzio di bonifica ma di cui attualmente non è stato possibile verificarne la funzionalità.

Non esistono i certificati di collaudo e di conformità delle opere in quanto non ancora ultimate.

**Diritto reale:** piena ed intera proprietà

**Indirizzo:** in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli.

**Estremi catastali:**

**Catasto Terreni del Comune di Rosciano (PE):**

- **foglio 10, particella 141**, qualità Seminativo arborato, classe 2, are 21.40, reddito dominicale € 13.26, reddito agrario € 12.16,
- **foglio 10, particella 574**, qualità Seminativo arborato, classe 2, are 9.36, reddito dominicale € 5.80, reddito agrario € 5.32,
- **foglio 10, particella 575**, qualità Seminativo arborato, classe 2, are 9.35, reddito dominicale € 5.79, reddito agrario € 5.31.
- **foglio 10, particella 998**, qualità Uliveto, classe 1, are 00.22, reddito dominicale € 0.14, reddito agrario € 0.09,
- **foglio 10, particella 1000**, qualità Uliveto, classe 1, are 12.49, reddito dominicale € 8.06, reddito agrario € 4.84,
- **foglio 10, particella 1001**, qualità Seminativo arborato, classe 2, are 27.69, reddito dominicale € 17.16, reddito agrario € 15.73,
- **foglio 10, particella 1035**, qualità Seminativo arborato, classe 2, are 17.48, reddito dominicale € 10.83, reddito agrario € 9.93,
- **foglio 10, particella 1039**, qualità Seminativo arborato, classe 3, are 37.00, reddito dominicale € 17.20, reddito agrario € 14.33,
- **foglio 10, particella 1041**, qualità Seminativo arborato, classe 3, are 01.80, reddito dominicale € 0.84, reddito agrario € 0.70.

**Confini:**

l'area confina con strada comunale Colle di Popoli a due lati, restante proprietà della società in fallimento, salvo altri.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto indicato dal Geometra Enio Di Girolamo nella perizia di stima depositata in atti, risultano le seguenti Norme del Piano Urbanistico:

PIANO REGOLATORE VIGENTE

ART. 30 – Zona omogenea “C” – Piani di Lottizzazione in atto – (PdL IN ATTO).

ART. 29 – Zona omogenea “C2” – Ambiti di espansione della struttura urbana – Piani di Lottizzazione – (PdL).

**secondo gli indici e parametri come riportati nella perizia di stima, alla quale viene fatto integrale riferimento.**

**Vincoli:**

- Vincolo idrogeologico,
- Vincolo paesaggistico-ambientale,
- Vincolo sismico.

---

**IMMOBILE "2"**

sito in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli n. snc, piano T-1-2-S1, censito al foglio 10, particella 982 sub. 2, particella 982 sub. 3, particella 982 sub. 4, particella 982 sub. 5, particella 982 sub. 6, particella 982 sub. 10, particella 982 sub. 11, particella 982 sub. 12, particella 982 sub. 13, particella 982 sub. 14, particella 982 sub. 15.

Condominio "GINESTRA" in corso di costruzione

L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato di tipo condominiale composto da tre piani fuori terra destinati ad abitazioni di tipo civile ed un piano interrato destinato ad autorimesse, cantine e locali per servizi tecnologici oltre alla corte di pertinenza.

Il fabbricato è stato costruito in forza di permesso di costruire n. 100 del 30/11/2009 e N.O. BB.AAA. del 05.08.2009 prot. 5637. Al momento il permesso di costruire è scaduto.

Il progetto prevedeva la realizzazione di edificio pluripiano di forma approssimativamente ad "S" dislocato al centro del lotto al fine di lasciare una porzione a verde ad ogni abitazione posta al piano terra. Sia la forma discretamente compatta che l'orientamento dell'edificio contribuiscono a minimizzare i consumi energetici.

L'edificio, si svolge su tre livelli fuori terra e di un piano interrato per un totale di 10 unità abitative distribuite secondo tre corpi scala.

Le unità a piano terra dispongono di alcuni spazi a giardino ad uso esclusivo (ancora da definire). Ogni unità abitativa è dotata di una cantina ed una autorimessa al piano interrato a cui si accede da una rampa direttamente accessibile dalla strada di lottizzazione interna.

Al piano interrato si accede da ognuno dei tre corpi scala previsti per l'accesso ai piani superiori (solo per quello centrale, che consente l'accesso al terzo piano, è presente l'ascensore). Ai livelli superiori sono dislocati due alloggi che si sviluppano su due livelli, tipo duplex, collegati con scala interna (ancora da realizzare).



La struttura portante è stata prevista del tipo intelaiato in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento con copertura parte a tetto e parte a terrazzo praticabile, è stata dimensionata nel rispetto delle normative inerenti gli edifici di civile abitazione in zona sismica di II categoria qual'è il comune di Rosciano.

Il fabbricato ha un elevato isolamento termico, in quanto per la sua costruzione è stato seguito il protocollo "Casaclima" classe "A".

Allo stato attuale il fabbricato risulta in corso di costruzione, non ancora utilizzabile e sono state realizzate le opere come riportate in perizia di stima, alla quale viene fatto ogni e più ampio rimando.

Dal confronto tra il progetto e quanto realizzato si sono riscontrate alcune difformità sanabili con l'eventuale progetto di completamento e modifica necessario per completare l'opera.

Sono stati portati al lotto di pertinenza gli allacci alle reti distributive pubbliche realizzate nella lottizzazione "Borgo San Benedetto" ma non ancora eseguiti gli allacci.

***Diritto reale:*** piena ed intera proprietà

***Indirizzo:*** in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli n. snc.

***Estremi catastali:***

**Catasto Fabbricati del Comune di Rosciano (PE):**

- **foglio 10, particella 982 sub. 2**, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano T,
- **foglio 10, particella 982 sub. 3**, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano T,
- **foglio 10, particella 982 sub. 4**, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano T,
- **foglio 10, particella 982 sub. 5**, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano T,
- **foglio 10, particella 982 sub. 6**, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano T,
- **foglio 10, particella 982 sub. 10**, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano 1,
- **foglio 10, particella 982 sub. 11**, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano 1,

- foglio 10, particella 982 sub. 12, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano 1-2,
- foglio 10, particella 982 sub. 13, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano 1-2,
- foglio 10, particella 982 sub. 14, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano 1,
- foglio 10, particella 982 sub. 15, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano S1.

**Confini:** il condominio confina con strada di lottizzazione a due lati e restante proprietà della società in fallimento, salvo altri.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto indicato dal Geometra Enio Di Girolamo nella perizia di stima depositata in atti, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 100 del 30 novembre 2009;
- Tavole permesso di costruire n. 100/2009 n. 100 del 30 novembre 2009.

Dal confronto tra il progetto e quanto realizzato si sono riscontrate alcune difformità sanabili con l'eventuale progetto di completamento e modifica necessario per completare l'opera.

**Impianti tecnologici:**

Allo stato dei lavori risultano realizzati:

- impianto idrico e sanitario, con tubazioni in multistrato, per la sola parte sottotraccia in tutti gli appartamenti;
- predisposizione di tutte le tubazioni sottotraccia dell'impianto elettrico;
- colonne montanti e posa collettori impianto termico (in alcuni appartamenti è stato posato anche il pannello in polistirene che sosterrà l'impianto a pavimento);
- predisposizione, in alcuni appartamenti, delle tubazioni dell'impianto meccanizzato di ventilazione;
- montaggio dell'ascensore della scala centrale ancora da completare.

Allo stato attuale non esistono le certificazioni di conformità degli impianti in quanto non sono stati ancora completati ed il fermo dei lavori con il contenzioso con le ditte installatrici hanno di fatto impedito i collaudi e la verifica della loro realizzazione alla "regola d'arte".

A seguito di alcuni furti ed atti vandalici gli impianti, in particolare le colonne montati dell'impianto termico al piano seminterrato, sono stati danneggiati.

La curatela non è in possesso di Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

**Vincoli:**

- Vincolo idrogeologico,
- Vincolo paesaggistico-ambientale,
- Vincolo sismico.

---

**IMMOBILE "3"**

sito in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli, n. snc, piano T-1-2-3-S1, censito al foglio 10, particella 991 sub. 5, particella 991 sub. 6, particella 991 sub. 7, particella 991 sub. 8, particella 991 sub. 9.

**CONDOMINIO AZALEA "in corso di costruzione"**

L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato di tipo condominiale composto da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni di tipo civile ed un piano interrato destinato ad autorimesse, fondaci e locali per servizi tecnologici oltre alla corte di pertinenza.

Il fabbricato è stato assentito con permesso di costruire n. 7 del 18/02/2011 e N.O. BB.AAA. del 18.02.2011 prot. 1271. Al momento il permesso di costruire è scaduto.

Il progetto prevedeva la realizzazione di edificio pluripiano di forma approssimativamente ad "L" dislocato sulla parte più interna del lotto al fine di lasciare un'ampia porzione a verde di uso condominiale. Sia la forma discretamente compatta che l'orientamento dell'edificio contribuiscono a minimizzare i consumi energetici.

L'edificio si svolge su quattro livelli fuori terra (di cui l'ultimo è un sottotetto praticabile) e di un piano interrato per un totale di 18 unità abitative distribuite secondo tre corpi scala. Le unità a piano terra dispongono di alcuni spazi a giardino ad uso esclusivo (ancora da definire). Ogni unità abitativa è dotata di fondaco e posto auto/autorimessa al piano interrato e/o al piano stradale.

Al piano interrato si accede da ognuno dei tre corpi scala previsti per l'accesso ai piani superiori (solo per quello centrale, che consente l'accesso al terzo piano, è prevista l'installazione dell'ascensore, mentre per le altre due scale vi è solo lo spazio per una futura installazione). Ai livelli superiori sono dislocati alcuni alloggi che si sviluppano su due livelli, tipo duplex, collegati con scala interna.



Allo stato attuale il fabbricato risulta in corso di costruzione, non ancora utilizzabile e sono state realizzate le opere come indicate nella relazione di stima.

Dal confronto tra il progetto e quanto realizzato si sono riscontrate alcune difformità sanabili con l'eventuale progetto di completamento e modifica necessario per completare l'opera.

***Diritto reale:*** piena ed intera proprietà

***Indirizzo:*** in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli n. snc

***Estremi catastali:***

**Catasto Fabbricati del Comune di Rosciano (PE):**

- foglio 10, particella 991 sub. 5, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano T,

- foglio 10, particella 991 sub. 6, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano 1,

- foglio 10, particella 991 sub. 7, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano 1-2,

- foglio 10, particella 991 sub. 8, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano 2-3,

- foglio 10, particella 991 sub. 9, in corso di costruzione, Via Colle di Popoli snc, piano S1.

***Confini:*** il condominio confina con strada di lottizzazione e restante proprietà della società in fallimento su più lati, salvo altri.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** secondo quanto indicato dal Geometra Enio Di Girolamo nella perizia di stima depositata in atti, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 7 del 21 febbraio 2011: Permesso di costruire n. 7/2011 e tavole di progetto (planimetrie e sezioni),

- Tavole allegate permesso di costruire .

Dal confronto tra il progetto e quanto realizzato si sono riscontrate alcune difformità sanabili con l'eventuale progetto di completamento e modifica necessario per completare l'opera.

***Impianti tecnologici:***

allo stato dei lavori non è stato realizzato alcun impianto tecnologico. Il solo lotto di

pertinenza risulta già raggiunto dalle reti distributive realizzate per il complesso edilizio "Borgo San Benedetto" di cui è parte.

La curatela non è in possesso di Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

---

in relazione agli immobili "1", "2" e "3" del lotto 4)

**Ulteriori notizie:**

Gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri e servitù nascenti e/o derivanti dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare si segnalano:

- 20/02/2009 Trascrizione ai numeri 1833 di R.P. e 2838 di R.G. in dipendenza di atto di convenzione edilizia notaio Marco Bulferi Rep. n. 15022/9055 in data 13.02.2009.

- 01/06/2011 trascrizione ai numeri 5107 di R.P. e 8377 di R.G. in dipendenza di atto di Convenzione edilizia notaio Marco Bulferi Rep. n. 17506/10927 in data 19.05.2011.

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

**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 1° Aprile 2025 alle ore 17:10 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 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 1) in vendita** il PREZZO BASE per le offerte è di **Euro 74.804,00** con OFFERTA MINIMA di **Euro 56.103,00**, ossia il 75% (settantacinque per cento) del prezzo base;

per il **Lotto 4) in vendita** il PREZZO BASE per le offerte è di **Euro 438.528,00** con OFFERTA MINIMA di **Euro 328.896,00**, 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 intestato al Fallimento in oggetto ed acceso presso il "Banco BPM S.p.A.", Agenzia di Reggio Emilia, Via P. Carlo Cadoppi n. 14/C angolo Viale Regina Margherita, IBAN IT69 C 05034 12806 00000008048 ed identificato con il numero della procedura (147/2014) 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 intestato al Fallimento in oggetto ed acceso presso il "Banco BPM S.p.A.", Agenzia di Reggio Emilia, Via P. Carlo Cadoppi n. 14/C angolo Viale Regina Margherita, IBAN IT69 C 05034 12806 00000008048 ed identificato con il numero della procedura (147/2014) 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



anteriore 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](mailto: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](http://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 2.000,00.

All'udienza di vendita le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il Tribunale ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla vendita. In caso di offerta unica si deciderà sulla stessa ed in caso di più offerte si disporrà comunque la vendita sincrona mista sull'offerta più alta.

Al termine della gara, il curatore assegnerà il termine per il versamento del residuo prezzo in via autonoma o in conformità a quanto eventualmente previsto dall'avviso di vendita; se previsto dall'avviso, il curatore darà le ulteriori disposizioni previste dall'articolo 574 primo comma.

Si precisa inoltre che la cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari senza interessi.

Il versamento del residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà avvenire entro **90 giorni** dall'aggiudicazione mediante versamento sul **conto corrente intestato al Fallimento in oggetto ed acceso presso il "Banco BPM S.p.A.", Agenzia di Reggio Emilia, Via P. Carlo Cadoppi n. 14/C angolo Viale Regina Margherita, IBAN IT69 C 05034 12806 000000008048 ed identificato con il numero della procedura (147/2014).**

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](mailto:procedureesecutive@notariato.it).

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Sui siti Internet [www.ivgreggioemilia.it](http://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 curatore o da suo delegato.**

**Maggiori informazioni potranno essere ottenute tramite DATA ROOM del sito <http://www.fallimentireggioemilia.com>, sul portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), tramite il sito dell'I.V.G. di Reggio Emilia, o contattando il curatore Avv. Paola Bulgarelli (presso il suo Studio Legale in Reggio Emilia, Via Previdenza Sociale n. 3 - telefono 0522.232268 - indirizzo [mail:bulgarelli.paola@outlook.com](mailto:bulgarelli.paola@outlook.com)).**

Reggio Emilia, lì 23 Gennaio 2025

*Il curatore Avv. Paola Bulgarelli*  
