

Tribunale di Reggio Emilia  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 42/2023**

**Avviso di vendita giudiziaria**

Su istanza presentata in data 26 febbraio 2024 dal sottoscritto Curatore dottor **Silvio Facco**, il Giudice Delegato Dottoressa Simona Boiardi, con provvedimento emesso in data 28 febbraio 2024, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita il dottor Antonio Caranci, notaio in Reggio Emilia, per l'Associazione Notarile - Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive di Reggio Emilia - Via Paterlini n. 1-, con riferimento agli immobili di seguito descritti **come Lotto 2)**:

**Lotto 2)**

**descrizione degli immobili**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DALL'ING. ANTONIO NESTICO', ACQUISITA DALL'ESECUZIONE N. 104.2017 PRESSO IL TRIBUNALE DI BENEVENTO)**

In Comune di Benevento, Via Avellino, **piena proprietà** di un fabbricato ad uso abitazione con annesse aree circostanti e appezzamento di terreno.

Il lotto è costituito da due corpi, denominati corpo A e corpo B.

Il corpo A è composto da un fabbricato con annessa area di pertinenza identificata ai mappali 8, 9 e 10 graffati tra loro del foglio 101.

Il corpo B è composto da un terreno identificato al mappale 226 del foglio 101.

***Diritto reale:*** piena proprietà

***Indirizzo:*** Comune di Benevento, Via Avellino.

***Estremi catastali:***

**Catasto Fabbricati del Comune di Benevento:**

- **Foglio 101, particelle 8, 9 e 10 graffate tra loro**, Z.C. 2, categoria A/4, classe 2, vani 7, superficie catastale totale mq. 141, totale escluse aree scoperte mq. 127, Via Avellola piano: T-1, rendita Euro 354,29.

**Catasto Terreni del Comune di Benevento:**

- **Foglio 101, mappale 226**, semin arbor, classe 2, h. 00.02.10, reddito dominicale Euro 1,95, R.A. Euro 0,98.

***Confini:***

il corpo A, identificato con le particelle 8, 9 e 10 tra loro graffate del foglio 101, confina con Strada Statale, mappali 400, 327 e 226 del medesimo foglio 101;

il terreno di cui al mappale 226 confina con Strada Statale, area cortiliva mappale 8, mappali 327 e 343 del foglio 101.

*Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:* Secondo quanto indicato dall'atto di provenienza a ministero notaio Vito Antonio Sangiuolo, del 23.04.2008, Rep. n. 57841/19187, trascritto a Benevento in data 12.05.2008 ai n. 4112 e 4113 di R.P., l'immobile oggetto di vendita è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967.

***Conformità edilizia:***

Secondo quanto dichiarato dall'Ing. Antonio Nestico' gli immobili staggiati risultano conformi ai titoli.

***Certificazioni:***

Il corpo A (fabbricato ad uso abitazione) risulta privo di APE.

*Ulteriori notizie:* gli immobili verranno trasferiti 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.

**Si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabile e rilevate nella relazione resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - ex art 2922 c.c. - nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non può essere impugnata per cause di lesione - sono venduti nella formula del 'visto e piaciuto', intesi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza appunto garanzia alcuna.**

*Stato di occupazione:* Gli immobili risultano essere liberi.

**Condizioni generali di vendita**

**con modalità telematica sincrona a mezzo del gestore della vendita**

**i.v.g. di reggio emilia - zucchetti s.r.l.**

L'udienza per l'esame delle offerte digitali e per l'eventuale gara telematica tra gli offerenti collegati on - line, avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno **8 Maggio 2025 alle ore 14:30** nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra).

La vendita dei cespiti oggetto della Liquidazione Giudiziale è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili oggetto della Liquidazione Giudiziale 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.

*La curatela non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti (ai sensi del Decreto Ministeriale n. 37 del 22.01.2008); la curatela non è in possesso dell'Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.*

**- Per il lotto 2) il prezzo base per le offerte è di Euro 90.750,00 con offerta minima pari ad Euro 68.063,00, 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 Curatore.

C) Tutte le spese, tasse, imposte, diritti per rilascio copie ed il compenso professionale notarile (escluso solo le tasse di cancellazione delle formalità trascritte o iscritte a carico dell'immobile) sono a carico dell'aggiudicatario.

D) Entro le **ore 12.00 del giorno precedente ( 7 Maggio 2025 )** a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovrà essere generata la ricevuta di consegna.

E) Per partecipare alla vendita si dovrà:

- depositare offerta conforme a quanto stabilito dal Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 artt. 12 e segg., tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, e depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

- 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 alla "Liquidazione Giudiziale Immobiliare Mita Srl in liquidazione n. 42/2023 di R.G.", acceso presso "La Cassa di Ravenna S.p.A.", sede di Reggio Emilia, Via Battaglione Toscano n. 1/a, codice IBAN IT 58 S 06270 12800 CC0680309368, ed identificato con il numero della procedura (42/2023), 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 allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare; nel caso l'offerente incarichi un mandatario per la partecipazione alla gara, il mandato conferito al mandatario, che dovrà essere un avvocato, con atto

pubblico o scrittura privata autenticata notarile; l'offerta dovrà contenere l'eventuale richiesta dei benefici fiscali per la prima casa.

Chiunque, ad eccezione del debitore liquidato, 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 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](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."** [ivgreggioemilia.fallcoaste.it](http://ivgreggioemilia.fallcoaste.it) - è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

F) All'udienza per l'esame delle offerte, se l'unica offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta; mentre se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso in misura non superiore ad un quarto, il 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.

Qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del maggiore offerente; nel caso di plurime offerte di eguale importo, qualora non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato l'offerta;

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 saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il Tribunale ed alla presenza degli offerenti on line. In caso di offerta unica si deciderà sulla stessa ed in caso di più offerte si disporrà comunque la vendita sincrona sull'offerta più alta.

Al termine della gara, il curatore assegnerà il termine per il versamento del residuo prezzo in conformità a quanto previsto nell'avviso di vendita.

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 alla "Liquidazione Giudiziale Immobiliare Mita Srl in liquidazione n. 42/2023 di R.G.", acceso presso "La Cassa di Ravenna S.p.A.", sede di Reggio Emilia, Via Battaglione Toscano n. 1/a, codice IBAN IT 58 S 06270 12800 CC0680309368, ed identificato con il numero della procedura (42/2023).**

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 ex art. 216 comma 2 CCII, **il compenso sarà posto interamente a carico dell'aggiudicatario**, e verrà calcolato con metodo progressivo, per scaglioni, sul valore di aggiudicazione.

Il complessivo valore di aggiudicazione verrà dunque frazionato sulla base degli scaglioni sotto indicati, e, inoltre su ogni singola frazione del valore sarà applicata la percentuale corrispondente all'importo di riferimento di ogni singolo scaglione:

- fino ad Euro 750.000,00 il compenso spettante all' IVG è del 2% sul prezzo di aggiudicazione;

- oltre Euro 750.000,00 il compenso spettante all' IVG è del 1% sul prezzo di aggiudicazione.

**Tale compenso (oltre oneri di legge) è posto interamente a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere al pagamento tramite bonifico bancario intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia S.r.l. aperto presso la banca CREDITO EMILIANO S.P.A. AGENZIA 9 DI REGGIO EMILIA - IBAN IT 08 Z 03032 12813 01000 0000731, contestualmente al versamento del saldo prezzo.**

**Resta inteso che il decreto di trasferimento verrà emesso solamente con l'integrale pagamento delle somme dovute dall'aggiudicatario.**

Inoltre, l'aggiudicatario dovrà trasmettere, all'indirizzo email [amministrazione.ivgre@associazioneivgre.legalmail.it](mailto:amministrazione.ivgre@associazioneivgre.legalmail.it), la documentazione attestante l'avvenuto versamento del compenso spettante all'IVG.

\*\*\*

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.

*D)* Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delegato o dal Cancelliere o dal Giudice delegato dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari, presso il Tribunale di Reggio Emilia, Tel. 0522.271642, email: [procedureesecutive@notariato.it](mailto:procedureesecutive@notariato.it).

ulteriori informazioni

Sul sito Internet [www.ivgreggioemilia.it](http://www.ivgreggioemilia.it), sul Portale delle Vendite Pubbliche, sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

I beni oggetto di vendita potranno essere preventivamente visionati dagli interessati tramite sopralluogo accompagnati dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia in collaborazione con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Benevento tel. 0824/778599.

Maggiori informazioni potranno essere ottenute tramite "ultimi beni in vendita" del sito <http://www.fallimentireggioemilia.com>, sul portale delle Vendite Pubbliche, sul sito I.V.G. di Reggio Emilia, [www.ivgreggioemilia.it](http://www.ivgreggioemilia.it) contattando il gestore della vendita, I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti Srl; il curatore Dottor Silvio Facco, presso lo studio "*BFMR & Partners*", in Reggio Emilia, Piazza Vallisneri n. 4 - 42121 Reggio Emilia - Tel. 0522.303003, e.mail [s.facco@bfmr.it](mailto:s.facco@bfmr.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, li 30 gennaio 2025

*Il Curatore Dr. Silvio Facco*

