

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 14/2023

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza presentata in data 24 gennaio 2025 dal sottoscritto Curatore dottor **Cristian Poldi Allai**, il Giudice Delegato Dottor Niccolò Stanzani Maserati, con provvedimento emesso in data 28 Gennaio 2025, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita la **D.ssa Giorgia Manzini**, 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, ed identificati come **Lotti 1) e 2)**:

Lotto 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. FEDERICO MELLONI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

In Comune di Quattro Castella (RE), località Roncolo, via Filippo Turati n. 31, **piena ed intera proprietà** di immobile ad uso commerciale con magazzini, alloggio pertinenziale, accessori e area cortiliva per l'insediamento di medie strutture di vendita.

Il complesso è composto da due corpi ben distinti uniti tra loro da struttura di collegamento con sottostante tunnel a protezione dei posti auto coperti:

- il primo corpo costruito a inizio anni '90, è composto da due piani fuori terra adibiti ad openspace ad uso commerciale con accessori e con ampie vetrine prospicienti la pubblica via Turati, oltre ad un piano seminterrato dove trovano posto autorimesse (ora illegittimamente magazzini), locali tecnici, centrale termica e ripostigli; al piano primo è presente inoltre un piccolo alloggio pertinenziale composto da zona giorno con cucinotto, camera da letto e servizio igienico; tutti i piani sono collegati tra loro da due vani scala e da un montacarichi.

- Il secondo corpo edificato successivamente ad inizio anni 2000 è composto anch'esso da tre piani fuori terra e più precisamente al piano primo e secondo da grandi spazi commerciali con accessori e ampie terrazze mentre al piano terreno da ampio spazio coperto adibito a posti auto (ora illegittimamente negozio); tutti i piani sono collegati tra loro da una scala interna, da una scala esterna e da un montacarichi.

L'immobile risulta dotato di ampia area cortiliva adibita a parcheggi e verde in parte di

uso esclusivo ed in parte adibita all'uso pubblico come parcheggi e sul lato ovest da strada di penetrazione a servizio dei terreni adiacenti come meglio specificato nei titoli edilizi e negli atti di provenienza.

Viene fatto espresso rimando al capitolo 4 della perizia di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: in Comune di Quattro Castella (RE), località Roncolo, via Filippo Turati n. 31

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Quattro Castella (RE):

- **Foglio 13, particella 217, subalterno 9**, Via Filippo Turati n. 31 piano T, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza Mq. 345, Superficie catastale totale mq. 347, Rendita Euro 7.519,10;

- **Foglio 13, particella 217, subalterno 10**, Via Filippo Turati n. 31 piano 1, Categoria F/4;

- **Foglio 13, particella 217, subalterno 13**, Via Filippo Turati n. 31 piano 1, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza Mq. 385, Superficie catastale totale mq. 384, Rendita Euro 8.390,87;

- **Foglio 13, particella 217, subalterno 14**, Via Filippo Turati n. 31 piano 2, Categoria F/4;

- **Foglio 13, particella 217, subalterno 15**, Via Filippo Turati n. 31 piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza Mq. 346, Superficie catastale totale mq. 348, Rendita Euro 839,86;

- **Foglio 13, particella 217, subalterno 16**, Via Filippo Turati n. 31 piano S1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza Mq. 54, Superficie catastale totale mq. 58, Rendita Euro 153,39;

- **Foglio 13, particella 217, subalterno 17**, Via Filippo Turati n. 31 piano S1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza Mq. 47, Superficie catastale totale mq. 49, Rendita Euro 133,50;

- **Foglio 13, particella 217, subalterno 18**, Via Filippo Turati n. 31 piano T, Categoria F/4.

- **Foglio 13, particella 217, subalterno 3**, Via Filippo Turati piano 1, Categoria A/3, Classe 2, Vani 4,5, superficie catastale totale mq. 63, Rendita Euro 218,46.

Catasto Terreni del Comune di Quattro Castella (RE):

- **Foglio 13, particella 203**, qualità semin arbor, cl. 1, are 03.50, Reddito Dominicale Euro 2,71, Reddito Agrario Euro 3,16.

Confini:

l'intero compendio immobiliare (mappali 217 e 203) complessivamente confina: a nord con il mappale 403; a sud con la pubblica via Turati; a est con i mappali 167 e 235; a ovest i mappali 199, 488 e 403.

Salvi altri.

Eventuali pertinenze e accessori:

da elaborato planimetrico in atti si rilevano i seguenti beni comuni non censibili di cui al foglio 13 mappale 217 in Catasto Fabbricati del Comune di Quattro Castella (RE):

- sub. 6: vano scala, uscita emergenza comune ai subb. 15-17-9-13;
- sub. 7: portico comune ai subb. 15-9-13;
- sub. 11: area cortiliva, parcheggi, locale macchine, centrale termica, portico comune a tutti;
- sub. 12: vano scale, ascensore, locale macchine comune ai subb. 15-9-13;
- sub. 19: disimpegno comune ai sub. 15 e 16.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Federico Melloni nella perizia di stima depositata in atti, si riporta l'elenco di tutte le procedure edilizie inerenti gli immobili in oggetto inviate dall'ufficio edilizia del Comune di Quattro Castella:

- Concessione edilizia p.g. 6308/1990 del 05/09/1990 (nuovo impianto);
- Concessione edilizia p.g. 6500/1990 del 05/10/1990 (variante alla 6308/1990);
- Concessione edilizia p.g. 6934/1991 del 14/09/1991 (variante alla 6308/1990);
- Domanda agibilità prot. 5108/1991 del 16/09/1991;
- Concessione edilizia p.g. 9625/1998 del 11/12/1998 (parziale cambio d'uso);
- Autorizzazione p.g. 9788/1999 del 12/04/1999 (insegna pubblicitaria);
- Concessione edilizia p.g. 57/2001/C del 09/04/2001 (ampliamento fabbricato);
- Concessione edilizia p.g. 229/2002/C del 10/03/2003 (variante alla 57/2001/C);
- Concessione edilizia p.g. 57/2001-1 del 13/07/2004 (rinnovo alla 57/2001/C);
- SCIA in sanatoria n. 8/2022 (scaduta per mancate integrazioni entro i termini di legge).

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, lo stimatore ha rilevato la NON REGOLARITA' EDILIZIA in quanto gli immobili si presentano attualmente NON

CONFORMI: di seguito si riportano le principali difformità:

- 1) non risulta richiesta e quindi non agli atti l'Agibilità delle pratiche 9625/1998 e 57/2001;
- 2) risultano numerose difformità alle disposizioni interne ed ai prospetti;
- 3) risultano cambi d'uso non autorizzati in tutti i piani dell'edificio;
- 4) il piano seminterrato legittimato come "posti auto coperti" è ora utilizzato come negozio e necessita di ripristino;
- 5) il patio al piano primo, legittimato come vano non utile, è ora utilizzato come negozio e necessita di ripristino;
- 6) parte del piano primo, legittimato come magazzino, è ora utilizzato come negozio e necessita di ripristino;
- 7) il piano seminterrato, legittimato come autorimesse, è ora utilizzato come magazzino e necessita di ripristino;
- 8) tutte le aree cortilive non risultano conformi ai titoli edilizi per disposizioni, permeabilità e aree verdi e necessitano di completo rifacimento;
- 9) la porzione di area cortiliva asfaltata di nord, posta fuori dal limite del territorio urbanizzato e pertanto in ambito rurale vuole ripristinata a prato e pertanto riportata al piano di campagna con l'eliminazione del riempimento in inerti comprensivo di eventuali sconfinamenti sul mappale 403.

Eventuali opere di ripristino e costi di regolarizzazione:

secondo quanto indicato dallo stimatore, da informazioni recepite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quattro Castella le difformità presenti risultano:

- in parte sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria comprensiva della parte architettonica, della parte strutturale e della successiva richiesta del Certificato di Agibilità finale compreso quello delle pratiche edilizie 9625/1998 e 57/2001, oltre al deposito di tutte le certificazioni degli impianti (verificandoli, adeguandoli al fine di ottenerne la conformità);

- in parte da ripristinare, come indicato ai precedenti punti 4, 5, 6, 7, 8, 9.

L'importo è stato stimato indicativamente dal perito. Eventuali importi che dovessero eccedere da quanto sopra quantificato saranno ricompresi nei deprezzamenti previsti al punto 5.9 della perizia.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, in merito alle planimetrie catastali, gli immobili

non risultano regolarmente rappresentati in quanto non vi è rispondenza tra quanto rilevato in loco; si rende necessario pertanto l'aggiornamento di tutte le schede catastali e dell'elaborato planimetrico con una spesa a carico della parte aggiudicataria.

Certificazioni:

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.

Ulteriori notizie:

l'immobile verrà trasferito nel rispetto di tutti i patti, condizioni, servitù attive e/o passive, oneri e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui:

- atto di compravendita a ministero Notaio Dr. Nello Bigi in data 26/05/1990 rep. 57682/7508, trascritto a Reggio Emilia il 29/05/1990 al n. 4706 di R.P.

Anche ai sensi dell'art. 1062 Codice Civile, dalla relazione di stima del Lotto 2) si evince che il mappale 403 del Foglio 13 del C.T. del Comune di Quattro Castella risulta accessibile da stradello asfaltato insistente sul mappale 217, oggetto di vendita del presente Lotto 1).

Stato di occupazione: il sub. 18 del mappale 217 (piano seminterrato nord) e il mappale 203 verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziale; i subalterni 3, 9, 10, 13, 14, 15, 16 e 17 del mappale 217 risultano occupati in forza di contratto di locazione.

Lotto 2)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. FEDERICO MELLONI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

In Comune di Quattro Castella (RE), località Roncolo, via Filippo Turati snc, **piena ed intera proprietà** di appezzamento di terreno posto in ambito rurale di superficie catastale pari a mq. 7.551.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: in Comune di Quattro Castella (RE), località Roncolo, via Filippo Turati snc

Estremi catastali:

Catasto Terreni del Comune di Quattro Castella (RE):

- **Foglio 13, particella 403**, qualità semin arbor, cl. 1, are 75.51, Reddito Dominicale Euro 58,50 Reddito Agrario Euro 68,25.

Confini:

il mappale 403 confina: a nord con i mappali 434 e 404; a sud con i mappali 488 e 217; a est con i mappali 404 e 235; a ovest i mappali 489 e 434.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Federico Melloni nella perizia di stima depositata in atti, si riporta l'elenco di tutte le procedure edilizie inerenti gli immobili in oggetto:

- non risultano pratiche edilizie sul bene.

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, lo stimatore ha rilevato la **NON REGOLARITA' EDILIZIA** in quanto gli immobili si presentano attualmente **NON CONFORMI** in quanto:

- a) non risulta legittimato lo stradello ghiaiato a servizio del mappale 489 di altre ragioni;
- b) non risulta legittimato il "piede della scarpata" in materiali inerti a formare i parcheggi del fabbricato di cui al mappale 217 (quest'ultimo da verificare previo rilievo e a carico del fabbricato commerciale mapp. 217).

Eventuali opere di ripristino e costi di regolarizzazione:

secondo quanto indicato dallo stimatore, da informazioni recepite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quattro Castella le difformità presenti risultano da ripristinare in quanto in ambito rurale può operare solo l'imprenditore agricolo; risulta pertanto necessario per quanto riguarda gli abusi descritti al precedente punto **a)** lo smaltimento degli inerti nel caso in cui il nuovo proprietario non abbia i requisiti per poter effettuare la sanatoria, con un importo indicativamente riportato in perizia; eventuali importi dovuti per l'abuso descritto al precedente punto **b)**, non precisamente quantificabili e se esistenti, saranno ricompresi nei deprezzamenti previsti al punto 5.9 della perizia.

Ulteriori notizie:

l'immobile verrà trasferito nel rispetto di tutti i patti, condizioni, servitù attive e/o passive, oneri, vincoli e obblighi nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui:

- atto di compravendita a ministero Notaio dott. Gino Baja Guarienti in data 02/10/2019

Rep.n. 8041/5418, trascritto a Reggio Emilia il 03/10/2019 al n. 14587 di R.P.,

- atto di compravendita a ministero Notaio D.ssa Raffaella Ferretti in data 12/01/2007

Rep.n. 40246/10237, trascritto a Reggio Emilia il 02/02/2007 al n. 2481 di R.P., con particolare riferimento alle pattuizioni di cui al punto 4) lettere A), B), C), D) ed E) che quivi si intendono integralmente richiamate.

Anche ai sensi dell'art. 1062 Codice Civile, dalla relazione di stima si evince che l'appezzamento in oggetto risulta accessibile da stradello asfaltato insistente sul mappale 217, oggetto di vendita del Lotto 1) della presente procedura.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone 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 15 Maggio 2025 alle ore 15:30 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 1) il prezzo base per le offerte è di Euro 1.280.000,00 con offerta minima pari ad Euro 960.000,00, 75% (settantacinque per cento) del prezzo base;

- per il lotto 2) il prezzo base per le offerte è di Euro 38.000,00 con offerta minima pari ad Euro 28.500,00, 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, 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 (14 Maggio 2025)** a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto analogiche; **entro le ore 12.00 del giorno 14 Maggio 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 a "MAX EMPORIO SRL in fallimento c/o PPI & PARTNERS", acceso presso BANCO BPM S.p.A, Agenzia 3 di Reggio Emilia, Via F.lli Cervi n. 72, codice IBAN IT 87 B 05034 12803 000000024195, ed identificato con il numero della procedura (L.G. 14/2023), della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con l'indicazione del numero del lotto per cui è stata fatta l'offerta.**

- L'offerta dovrà riportare le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della

famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato all'offerta certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti alla persona offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; nel caso l'offerente incarichi un mandatario per la partecipazione alla gara, il mandato conferito al mandatario con atto pubblico o scrittura privata autenticata; l'offerta dovrà contenere l'eventuale richiesta dei benefici fiscali per la prima casa.

- 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, 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 a "MAX EMPORIO SRL in fallimento c/o PPI & PARTNERS", acceso presso BANCO BPM S.p.A, Agenzia 3 di Reggio Emilia, Via F.lli Cervi n. 72, codice IBAN IT 87 B 05034 12803 000000024195, ed identificato con il numero della procedura (L.G. 14/2023), della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con l'indicazione del numero del lotto per cui è stata fatta l'offerta.**

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.**" 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 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; Euro 2.000,00 per gli immobili di valore pari o superiore ad 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** dall'aggiudicazione mediante versamento sul **conto corrente intestato a "MAX EMPORIO SRL in fallimento c/o PPI & PARTNERS", acceso presso BANCO BPM S.p.A, Agenzia 3 di Reggio Emilia, Via F.lli Cervi n. 72, codice IBAN IT 87 B 05034 12803 000000024195, ed identificato con il numero della procedura (L.G. 14/2023), con l'indicazione del numero del**

lotto per cui è stato versato il prezzo.

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

Per le attività svolte dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia S.r.l. in qualità di ausiliario del Curatore, ausiliario ex art. 68 c.p.c. custodia immobiliare e per l'attuazione dell'Ordine di LIBERAZIONE emesso dal giudice delegato 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 1.000.000,00 il compenso spettante all' IVG è del 2% sul prezzo di aggiudicazione;
- oltre Euro 1.000.001,00 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 2 DI REGGIO EMILIA - IBAN IT 05 Y 03032 12801 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 PEC email amministrazione.ivgre@associazioneivg.legalmail.it, la documentazione attestante l'avvenuto versamento del compenso spettante all'IVG.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario il 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.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet 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 curatore 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 Curatore dottor Cristian Poldi Allai, presso lo studio *PPI&Partners Dottori Commercialisti in Reggio Emilia*, Via F.lli Cervi n. 80, telefono 05221719458, indirizzo mail: c.poldiallai@ppidottoricommercialisti.it, m.torelli@ppidottoricommercialisti.it 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, lì 25 | 02 | 2025

Il Curatore

Dr. Cristian Poldi Allai

