

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 15/2024

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza presentata in data 29 gennaio 2025 dal sottoscritto Curatore dottor **Mario De Nuccio**, il Giudice Delegato Dottor Niccolo' Stanzani Maserati, con provvedimento emesso in data 29 gennaio 2025 e successivo provvedimento del 25 febbraio 2025 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, ed identificati come:

lotto unico

lotto unico

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

In Comune di Reggio Emilia, Via Luigi Chiesi n. 16, **nuda proprietà** (il titolare del diritto di usufrutto è un soggetto nato il 20/04/1971) di un appartamento su due livelli, posto al piano terzo e quarto, con annessa cantina ed autorimessa al piano interrato e lastrico solare al piano quarto.

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 132,04.

L'autorimessa ha una superficie commerciale pari a circa mq. 29,77.

L'appartamento è composto, a piano terzo, di altezza utile pari a Cm. 270, da cucina utilizzata come camera, pranzo-soggiorno, disimpegno, camera, bagno, cabina doccia, scala interna e due balconi coperti, a piano quarto, di altezza utile pari a cm. 240, da due soffitte utilizzate una come cucina e l'altra come pranzo, lavanderia-bagno, scala interna e due terrazzi scoperti.

Diritto reale: nuda proprietà

Indirizzo: Comune di Reggio Emilia, Via Luigi Chiesi n. 16 interno 10

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia

- **Foglio 137, particella 194, subalterno 7**, Via Luigi Chiesi n. 16 piano S1-3-4, zona censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza Vani 5, Superficie catastale totale mq.

119, totale escluse aree scoperte mq. 107, Rendita Euro 490,63;

- **Foglio 137, particella 194, subalterno 32**, Via Luigi Chiesi n. SNC piano S1, zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 28, Superficie catastale totale mq. 30, Rendita Euro 159,07;

- **Foglio 137, particella 194, subalterno 86**, Via Luigi Chiesi n. 16 piano 4, Categoria F/5, Consistenza Mq. 5

Fanno parte della proprietà le quote proporzionali dei diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'Articolo n° 1117 e seguenti del Codice Civile.

Confini:

Confini dell'appartamento:

L'appartamento al piano terzo confina a NORD-EST a salto con il Subalterno 60, area cortiliva comune, e con il Subalterno 85, altra proprietà, a SUD-EST con il Subalterno 56, vano scala e vano ascensore comune, ed a salto con il Subalterno 77, altra proprietà, a SUD-OVEST ed a NORD-OVEST a salto con il Subalterno 92, altra proprietà;

l'appartamento al piano quarto, confina a NORD-EST a salto con il Subalterno 60, area cortiliva comune, a SUD-EST con il Subalterno 86, stessa ditta, con il Subalterno 85, altra proprietà, con il Subalterno 56, vano scala e vano ascensore comune, ed a salto con il Subalterno 77, altra proprietà, a SUD-OVEST a salto con il Subalterno 92, altra proprietà, ed a NORD-OVEST a salto con il Subalterno 92, altra proprietà, ed a salto con il Subalterno 93, altra proprietà.

Confini della cantina:

La cantina al piano interrato, confina a NORD-EST con il Subalterno 4, altra proprietà, e con terrapieno, a SUD-EST con terrapieno, a SUD-OVEST con il Subalterno 5, altra proprietà, ed a NORD-OVEST con il Subalterno 56, corridoio comune.

Confini dell'autorimessa:

L'autorimessa al piano interrato, confina a NORD-EST con il Subalterno 63, tunnel di manovra comune, a SUD-EST con il Subalterno 56, corridoio comune, a SUD-OVEST con il Subalterno 29, altra proprietà, ed a NORD-OVEST con il Subalterno 30, altra proprietà, e con il Subalterno 31, altra proprietà.

Confini del lastrico solare:

Il lastrico solare al piano quarto, confina a NORD-EST a salto con il Subalterno 60, area

cortiliva comune, a SUD-EST con il Subalterno 85, altra proprietà, a SUD-OVEST con il Subalterno 85, altra proprietà, ed a NORD-OVEST con il Subalterno 7, stessa ditta.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: Secondo quanto indicato dal Geom. Alberto Vezzani, nella perizia di stima depositata in atti, l'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di vendita è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia, n° 1471/99 del 09/02/1999, per demolizioni di vecchi fabbricati;
- Concessione Edilizia, n° 1342/99 del 26/02/1999, per lavori di nuova costruzione di n° 3 palazzine residenziali;
- Variante Edilizia, n° 17374/2001 del 13/08/2001, per lavori di nuova costruzione di n° 3 palazzine residenziali;
- Attestazione di Abitabilità, protocollo n° 4824/2002 del 29/07/2002, rilasciata essendo trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della richiesta, ai sensi dell'Articolo n° 4, Comma n° 3, del D.P.R. n° 425 DEL 22/04/1994.
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, n° 2019/51723 del 14/03/2019, per opere di manutenzione straordinaria in alloggio posto al piano terzo e sottotetto di fabbricato residenziale s tipologia condominiale;
- Fine Lavori in data 18/11/2019;
- Comunicazione di Fine Lavori per opere soggette a C.I.L.A., n° 2019/213157 del 20/11/2019, per opere di manutenzione straordinaria in alloggio posto al piano terzo e sottotetto di fabbricato residenziale a tipologia condominiale.

Da un attento ed accurato esame degli Atti comunali e dalla visita di sopralluogo da parte dell'esperto stimatore effettuata agli immobili in data 04/12/2024, si riscontrava la **non conformità dell'appartamento** a piano terzo e piano quarto, ai titoli edilizi depositati/rilasciati ed alle normative edilizie ed urbanistiche del Comune di Reggio Emilia.

Si riscontravano alcune difformità interne all'appartamento, quali a piano terzo la trasformazione abusiva della cucina in camera, ed a piano quarto delle due soffitte, una in cucina e l'altra in pranzo.

Per riportare l'appartamento a piano terzo e piano quarto, ad una completa conformità edilizia ed urbanistica, e catastale, occorre ripristinare le destinazioni d'uso iniziali, di

quei dei locali oggetto di trasformazione.

Certificazioni:

Le unità immobiliari interessate, sono dotate della seguente documentazione:

- Autorizzazione di Abitabilità.
- Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Decreto Legislativo n° 192/2005 e del D.A.L. n° 156/2008 Regione Emilia Romagna, **Classe Energetica “ D “** valido fino al 28/04/2025.

All'interno del fascicolo telematico, non era presente la seguente documentazione:

- Certificazioni di “Conformità” degli impianti ex-Legge n° 46/1990.

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, ed in particolare si precisa che risulta iscritta la seguente ipoteca:

- **Ipoteca volontaria:** iscritta a Reggio Emilia in data 01/02/2019, R.G. 2260, R.P. 317, per il complessivo importo di Euro 338.400,00, a favore di BPER BANCA S.P.A., con sede in Modena, codice fiscale 01153230360, elettivamente domiciliata in Modena, Via S. Carlo n. 8/20, concessa a garanzia di atto di mutuo fondiario stipulato dal Notaio Enrico Bigi di Reggio Emilia in data 28/01/2019 rep. 117447 racc. 39680; **la suddetta ipoteca non verrà assentita di cancellazione in sede di emissione del Decreto di Trasferimento, permanendo detto gravame e relativo debito in capo al futuro acquirente.**

Stato di occupazione: Gli immobili risultano occupati dall'usufruttuario.

Condizioni generali di vendita con modalità tradizionale

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno **13 MAGGIO 2025 alle ore 16.10** 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 unico il prezzo base per le offerte è di **Euro 26.666,00 con offerta minima pari ad Euro 20.000,00, 75% (settantacinque per cento) del prezzo base;**

B) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal 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 (12 maggio 2025)** a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

E) Per partecipare alla vendita si dovrà:

- presentare la propria offerta sul modulo prestampato predisposto dall'Ufficio (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia e l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari di Reggio Emilia, Via Avvenire Paterlini n. 1, presso il Tribunale di Reggio Emilia).

- L'offerta 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 alla Liquidazione Giudiziale "MAX - B di Bigoni Massimiliano e Bertolini Massimo s.n.c. ", acceso presso Banco BPM S.p.A., Agenzia di Reggio Emilia, Via F.lli Cervi n. 72 codice IBAN IT 85 D 05034 12803**

00000024569, ed identificato con il numero della procedura (15/2024), della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

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

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. 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 alla Liquidazione Giudiziale "MAX - B di Bigoni Massimiliano e Bertolini Massimo s.n.c. ", acceso presso Banco BPM S.p.A., Agenzia di Reggio Emilia, Via F.lli Cervi n. 72 codice IBAN IT 85 D 05034 12803 000000024569, ed identificato con il numero della procedura (15/2024),**

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.

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 Mario De Nuccio, con studio in Reggio Emilia, Via della Previdenza Sociale n. 8/A, telefono tel. 0522/1714500, indirizzo mail: m.denuccio@idgstudio.it o contattando , I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti Srl, Via Saragat n. 19, Tel. 0522/513174, fax 0522/271150.

Reggio Emilia, lì 27 febbraio 2025

Il Curatore Dr.

Mario De Nuccio

