

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA  
CONCORDATO PREVENTIVO N. 3/2012

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza n° 1904/2013 del sottoscritto liquidatore giudiziale Dottoressa **Edi Bertolini**, il Giudice Delegato Dott. Luciano Varotti, con provvedimento emesso in data 10 giugno 2013, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita l'Associazione Notarile - Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive di Reggio Emilia - Via Paterlini n. 1-, che ha conferito incarico alla D.ssa Maria Carmen Costabile, Notaio in Casina, con riferimento agli immobili di seguito descritti e identificati con:

- Scheda di perizia n. 45 Ex Mazzali (Lotto Unico)

---

---

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

SCHEDA DI PERIZIA N. 45)

EX MAZZALI (LOTTO UNICO)

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL  
GEOM. MASSIMILIANO MASIA)

In Comune di Rolo (RE), piena proprietà di terreno edificabile residenziale urbanizzato, al momento del sopralluogo privo di fabbricati. Il lotto è inserito all'interno di una zona residenziale soggetta a P.P. denominato *Ex Mazzali SPA*. La destinazione della zona è *Ambiti urbani di trasformazione pregressi sottoposti a disciplina urbanistica* ed è ricompresa tra via Roma, via Livello e via I Maggio. L'accesso può avvenire sia da via Berlinguer che da via I Maggio.

**Diritto reale:** piena proprietà

**Indirizzo:** Rolo (RE), nei pressi di Via Berlinguer e Via I° Maggio.

**Estremi catastali:**

Catasto Fabbricati del Comune di Rolo (RE)

➤ Foglio 14 - mappale 354 - via Roma - Piano T - Cat. area urbana - mq.1.163

**Confini:** da un lato mappale 355 e mappale 402, da altro lato mappale 359, dal terzo lato mappale 359, dal quarto lato mappale 243 e mappale 105.

**Ulteriori Notizie:** La zona ove si trovano i beni oggetto di stima ricade all'interno dell'area soggetta a P.P. denominato *Ex Mazzali SPA* regolamentato dalle convenzioni urbanistiche di cui agli atti del Dr. Gianluigi Martini Rep. n. 103222/13434 del 21 Febbraio 2003, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia in data 11 Marzo 2003 ai numeri 6025 R.G. e 3976 R.P. e Rep. n. 105905/13955 del 1° Ottobre 2003, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia in data 10 Ottobre 2003 ai numeri

24893 R.G. e 14874 R.P.. La destinazione della zona, come da CDU Prot. 3385 dell'11 Giugno 2012, pratica n. 851 del 21/06/2012, è *Ambiti urbani di trasformazione pregressi sottoposti a disciplina urbanistica*.

Al momento del sopralluogo le urbanizzazioni dell'area erano terminate.

Il certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione dell'area Ex Mazzali è stato rilasciato il 13 Maggio 2009 prot. 3381 dal Comune di Rolo con conseguente restituzione delle garanzie fideiussorie. Le opere di urbanizzazione (costituite solo dalla pista ciclabile e dai parcheggi su via I maggio) sono state cedute al comune con atto a ministero dott. Gianluigi Martini del 24 Settembre 2010 Rep. 125612/130971.

Si precisa altresì che:

\* al fabbricato e/o fabbricati che verranno edificati sull'area in oggetto competono i proporzionali diritti di comproprietà sulle superfici destinate a strade e parcheggi di P1 con relativi spazi di manovra e sulle aree verdi, con relativi impianti ubicati all'interno del comparto, con accesso da via Roma;

\* l'esatta determinazione di tali superfici, i dati catastali e i confini, nonché la corretta indicazione delle quote di comproprietà millesimali spettanti alle singole unità di ciascun fabbricato risulteranno da successivo atto di ricognizione.

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:* l'immobile è libero.

## CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA E

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno **15 luglio 2026 alle ore 15.50** nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 5 – piano primo).

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

A) Gli immobili oggetto del concordato preventivo 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.

**B) Per il lotto unico sopraindicato in vendita il prezzo base per le offerte è di Euro 52.650,00 offerta minima Euro 39.488,00 (75% del prezzo base);**

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal liquidatore.

D) Tutte le spese, 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.

**E) Entro le ore 12.00 del giorno precedente (14 luglio 2026)** a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

**F)** Per partecipare alla vendita il soggetto interessato dovrà presentare la propria offerta sul modulo prestampato predisposto dall'Ufficio (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari).

**G)** L'offerta 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 alla lettera "B)", 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: ricevuta del versamento sul conto corrente intestato a "Cooperativa Muratori Reggiolo Società Cooperativa in concordato preventivo" aperto presso la Banca Popolare dell'Emilia Romagna - Agenzia n. 3, Via B. Zacchetti n. 31, Reggio Emilia, codice IBAN IT 85 I 05387 12805 000002136103 ed identificato con il numero della procedura della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con l'indicazione della scheda di perizia e il 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.

**H)** 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.

D) 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 liquidatore 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 liquidatore ed il notaio procederanno alla gara ex articolo 573 del codice di procedura civile, assegnando un minuto di tempo per i rilanci; allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00.

Al termine della gara, il liquidatore 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 liquidatore darà le ulteriori disposizioni previste dall'articolo 574 primo comma.

- Il versamento del residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà avvenire entro **90 giorni** dall'aggiudicazione ricevuta del versamento sul **conto corrente intestato a Cooperativa Muratori Reggiolo Società Cooperativa in concordato preventivo" aperto presso la Banca Popolare dell'Emilia Romagna - Agenzia n. 3, Via B. Zacchetti n. 31, Reggio Emilia, codice IBAN IT 85 I 05387 12805 000002136103** ed identificato con il numero della procedura, con l'indicazione delle scheda di perizia e il 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, **il compenso (oltre oneri di legge) 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. - Ag. 2 di Reggio Emilia, codice IBAN IT 05 Y 03032 12801 010000000731, 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](mailto:amministrazione.ivgre@associazioneivg.legalmail.it), la documentazione attestante l'avvenuto versamento del compenso spettante all'IVG.

\*\*\*\*

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario il Liquidatore Giudiziale 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 Liquidatore Giudiziale chiederà al giudice delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

**J) Il liquidatore può in ogni caso sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, entro il termine perentorio di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, 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.

**K)** 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.

**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.X

**Il Liquidatore Giudiziale dottoressa Edi Bertolini ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia (con sede in via Saragat 19 – tel. 0522 513174 – fax 0522 271150) con l'incarico, tra l'altro di:**

fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;

organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;

fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;

prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Reggio Emilia, lì 10 giugno 2026

*Il liquidatore giudiziale Dottoressa Edi Bertolini*

