

Tribunale di Reggio Emilia

(decreto di delega delle operazioni di vendita immobiliare - articoli 569, 570, 571, 572, 573, 574 del codice di procedura civile, 173 bis, 173 ter, 173 quater, 173 quinquies, 174 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, 25, 107 del regio decreto 16 marzo 1942 n° 267)

Il giudice delegato

Nel fallimento n° 1 dell'anno 2018 ha emesso il seguente

d e c r e t o

vista l'istanza presentata dal curatore il 27-2-2024, nella quale si chiede l'autorizzazione alla vendita del compendio immobiliare ivi meglio descritto, già oggetto di perizia di stima acquisita agli atti;

rilevato che nel programma di liquidazione approvato dal comitato dei creditori è previsto che le vendite dei beni immobili vengano effettuate dal giudice delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile, fatte salve successive statuizioni in tema di vendita sincrona mista;

visti gli articoli 569, 570, 571, 572, 573, 574, 591 bis del codice di procedura civile, 173 bis, 173 ter, 173 quater, 173 quinquies, 174 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e seguenti del codice di procedura civile, 107 del regio decreto 16 marzo 1942 n° 267;

p.q.m.

1.- delega il compimento delle operazioni di vendita, anche successive al primo esperimento, al notaio dott. Velardi Gaetano ;

disposizioni generali

2.- il Curatore, conformemente alle previsioni del programma di liquidazione o conformemente alle diverse autorizzazioni concesse dal comitato dei creditori:

(a) procederà, autonomamente o tramite l'esperto stimatore o il notaio delegato, ad acquisire la certificazione ipocatastale o la certificazione sostitutiva notarile;

(b) procederà quindi con l'ausilio del notaio delegato al controllo della titolarità in capo al fallito o all'imprenditore in concordato preventivo dei diritti reali oggetto di vendita, sulla base della predetta documentazione;

(c) con l'ausilio del notaio delegato, verificherà che la stima redatta dall'esperto contenga tutti i requisiti previsti dall'articolo 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e chiederà le opportune integrazioni della stima in caso contrario;



(d) con l'ausilio del notaio delegato, predisporrà un avviso di vendita contenente i dati appresso elencati;

(e) procederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'articolo 490 del codice di procedura civile e dell'articolo 161 *quater* delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile a mezzo del gestore della vendita, individuato nell'I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti Srl;

disposizioni per l'avviso di vendita

3.- nell'avviso di vendita il curatore:

(a) avvertirà che la vendita avverrà con modalità telematica sincrona mista a mezzo del gestore della vendita;

(b) avvertirà che la vendita è disposta nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui attualmente si trovano i beni, onerata altresì la parte aggiudicataria di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001 n° 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) 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;

(c) rimanderà alla relazione di stima per ogni informazione relativa alla regolarità edilizia ed urbanistica del bene;

(d) avvertirà che l'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del decreto legislativo n° 152 del 3 aprile 2006 («*Norme in materia ambientale*») rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica;

(e) avvertirà che, se il bene acquistato rientra nel demanio culturale, il curatore o il notaio delegato presenterà denuncia al Ministero dei beni culturali entro trenta giorni dalla aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 59, 2° comma, 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;

(f) specificherà se la curatela 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 gennaio 2008);

(g) specificherà l'indice di prestazione energetica e se la curatela è in possesso dell'attestato di certificazione energetica ai sensi del decreto legislativo n° 192 del 2005;



(h) stabilirà se la vendita deve essere fatta in un lotto od in più lotti;

(i) stabilirà, in tal ultimo caso, i beni che compongono ciascun lotto;

(l) indicherà dove e come possono essere reperiti la relazione di stima ed i documenti che riguardano il bene da vendere;

(m) fisserà il prezzo base di ciascun lotto, determinato ai sensi dell'articolo 568 del codice di procedura civile e l'offerta minima, non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base;

(n) avviserà quindi che, in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà 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;

(o) specificherà che l'offerta dovrà riportare od avere allegato, tra l'altro:

=> le complete generalità dell'offerente;

=> l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

=> nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia;

=> qualora l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, la dichiarazione del coniuge in regime di comunione prevista dall'articolo 179 del codice civile;

=> in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, un certificato della CCIAA dal quale risultino le generalità del soggetto dotato di poteri rappresentativi della società stessa;

=> in caso di offerta in nome e per conto di un minore, 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;

=> la eventuale richiesta dei benefici fiscali per la prima casa;

=> la prova del bonifico in favore della procedura delle somme dovute a titolo di cauzione;

=> l'indicazione del prezzo offerto;

(p) fisserà la misura minima dell'offerta in aumento, per il caso in cui si proceda alla gara prevista dall'articolo 573 del codice di procedura civile;

(q) fisserà il tempo (compreso tra novanta e centoventi giorni dalla pubblicazione dell'avviso di vendita), il luogo e le modalità di presentazione delle offerte d'acquisto (anche ai sensi dell'articolo 173 *quinquies* delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile), nonché la data dell'udienza per l'apertura delle



offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
(r) specificherà le modalità anche temporali di prestazione della cauzione, che dovrà essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, avvertendo che in caso di offerta telematica entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna;

(s) potrà stabilire, se previsto dal programma di liquidazione o se autorizzato dal comitato dei creditori, che il versamento del residuo prezzo avvenga a rate in un termine non superiore a dodici mesi;

(t) nel caso in cui il curatore non ritenga di autorizzare il versamento rateale, specificherà il tempo del versamento del residuo prezzo, assegnando un termine massimo di centoventi giorni, oppure si riserverà di assegnare tale termine all'esito della gara ex articolo 573 del codice di procedura civile;

(u) specificherà, infine, che 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;

(v) avvertirà che la cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari senza interessi;

disposizioni per la gara tra offerenti

5.- 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, con la presenza obbligatoria del Curatore (tranne il caso di mancanza di offerte), nei locali del Tribunale di Reggio Emilia nell'aula e nel giorno che verranno fissati di comune accordo tra notaio e curatore;

6.- il curatore ed il notaio delegato controlleranno preliminarmente:

=> l'avvenuta notifica dell'avviso di vendita ai creditori che hanno un diritto di prelazione risultante da pubblici registri;

=> la regolarità della pubblicità dell'avviso di vendita;

=> la regolarità e la tempestività delle offerte e del deposito cauzionale,

ed adotteranno gli opportuni provvedimenti in caso di irregolarità o di ritardo;

7.- il curatore o il notaio delegato avviseranno quindi i presenti che, 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 può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

8.- 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;

9.- in caso di vendita telematica le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg., 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. 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;



10.- se vi sono più offerte, il curatore ed il notaio procederanno alla gara ex articolo 573 del codice di procedura civile, assegnando il tempo per i rilanci (che dovranno essere conformi a quanto previsto nell'avviso di vendita);

11.- 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;

12.- 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;

disposizioni per la gara deserta

13.- se la vendita non potrà aver luogo per mancanza di offerte, il curatore potrà procedere a nuove vendite senza incanto ed a prezzo base ribassato, senza chiedere ulteriori autorizzazioni al giudice delegato o al comitato dei creditori;

disposizioni per il caso di inadempienza

14.- 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;

presentazione di offerte in aumento

15.- la presentazione delle offerte in aumento previste dall'art. 107 co. 4 legge fallimentare (pari ad almeno un decimo del prezzo offerto) è assoggettata al termine perentorio di dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria;

disposizioni finali

16.- delega al notaio, che provvederà sentito il curatore, tutte le altre attività previste dall'articolo 591 bis, commi 2 (ad eccezione dei numeri 7, 10, 12 e 13) e seguenti, o dal programma di liquidazione.

Si autorizza quanto richiesto nell'istanza
Reggio Emilia, 04/03/2026.

il giudice delegato
Simona Boiardi

