

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

PROCEDIMENTO PER LA COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO

R.G. 2978/2017

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza del 23 giugno 2022 presentata dal sottoscritto Liquidatore dei beni oggetto di vendita, **Dottor Leonardo Riccio**, il Giudice Delegato Dott.ssa Simona Boiardi, con provvedimento emesso in data 20 luglio 2022, 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 al dottor Antonio Caranci, notaio in Reggio Emilia; con successiva istanza del 6 febbraio 2025, depositata il 24 febbraio 2025, il Giudice Delegato in data 6 giugno 2025 ha autorizzato la vendita degli immobili di seguito descritti e identificati come segue di cui al **lotto 3)**

lotto 3)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. MANUELA BOLITI)

In Comune di Pomponesco (MN), Via G. Garibaldi n. 12, **piena proprietà** di porzione di fabbricato abitativo da terra a tetto con area cortiliva. La porzione immobiliare fa parte di un antico fabbricato con facciata sulla via pubblica, androne e accesso al retrostante cortilivo e giardino di ampie dimensioni (circa 800 mq).

L'alloggio si sviluppa su tre piani fuori terra, ed è composto al piano terra da ingresso, camera, cucina, ripostiglio, vano rustico, wc e tre ripostigli in bassi servizi, accessibili dall'area cortiliva; al piano primo da disimpegno, tre camere da letto; al piano secondo (sottotetto) da tre vani ad uso soffitta.

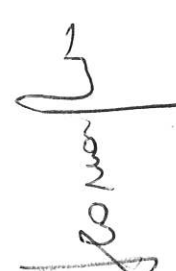
I piani sono collegati tra loro da scala interna esclusiva. La superficie complessiva è di mq 250,75 comprensiva dei vani accessori ragguagliati come illustrati in tabella di valutazione. Il cortile e giardino risulta con secondario accesso e completamente recintato.

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: Comune di Pomponesco (MN), Via G. Garibaldi n. 12

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Pomponesco (MN)



- Foglio 9, particella 297 sub 301 e particella 300 sub 301 graffate fra loro - Via Giuseppe Garibaldi n. 14, piano: T-1-2, Categoria A/3, Classe 1, 8,5 vani, superficie catastale totale 217 mq., totale escluse aree scoperte 217 mq., Rendita Euro 289,73.

Confini: Via Giuseppe Garibaldi, mappali 302, 884, 885, 345, 296, 298, 299, 872, 343, salvi altri.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, l'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di vendita, è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione edilizia n.25/92 prot. N. 1766 del 22.07.1992, per la demolizione di rustico e costruzione di muro divisorio;
- Autorizzazione edilizia n. 29/94 del 15.10.1994, per la demolizione e ricostruzione di una recinzione con apertura di un passo carraio.

L'analisi dello stato dei luoghi ha rilevato una situazione non conforme ai progetti autorizzati e alle attuali planimetrie catastali; il rilievo ha evidenziato misure nelle tolleranze costruttive e pressoché corretta distribuzione interna ed esterna per quanto riguarda il corpo principale, mentre risultano sul retro cortilivo alcuni volumi incongrui, in particolare è presente una tettoia a pollaio che dovrà essere rimossa e un rustico che dovrà essere sanato o demolito. Dal confronto con l'ufficio tecnico comunale il rustico è risultato sanabile con Permesso di costruire in sanatoria oneroso.

Le difformità rilevate risultano pertanto ripristinabili o regolarizzabili; i costi per le regolarizzazioni resteranno a carico dell'acquirente.

Si precisa che dal confronto tra lo stato visionato dal perito e licenziato e la mappa e planimetrie catastali sono emerse alcune difformità catastali; in mappa risulta ancora un vecchio basso servizio demolito, nelle planimetrie risulta un rustico che dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia; non è attestabile la conformità catastale a norma di legge (art.29 comma 1 bis legge 27.02.1985 n.52).

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti (norma 1.46/90 – DM 37/08). Immobile privo di APE.

Ulteriori notizie:

Gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, obblighi, servitù, nascenti e/o richiamati dai titoli di provenienza, che si vogliono

Geo. Maria Boliti

qui integralmente richiamati e trascritti.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi contestualmente all'atto di trasferimento.

CONDIZIONI GENERALI DI 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 30 luglio 2026 alle ore 15.00 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra).

La vendita dei cespiti oggetto della Procedura per la composizione della crisi da sovraindebitamento è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili in oggetto 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

Giuseppe P. P. P.

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.

Il Liquidatore dei suddetti beni non è in possesso dei libretti delle certificazioni di conformità degli impianti, né di Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

Per il **lotto 3) sopra identificato** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 32.000,00, con offerta minima pari ad Euro 24.000,00.**

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

C) **Tutte le spese, tasse, imposte e gli onorari per le operazioni di gara sono a carico dell'aggiudicatario. Per ragioni di celerità, una volta perfezionata l'aggiudicazione dell'immobile, il notaio per la stesura dell'atto di compravendita sarà scelto dall'acquirente e pagato a sue spese.**

D) **Entro le ore 12.00 del giorno precedente (29 luglio 2026) 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 deve essere depositata in busta chiusa, presso l'Associazione Notarile per le procedure esecutive, via Avvenire Paterlini n° 1, piano terra.

Leonardo Paterlini

- L'offerta è irrevocabile per legge per centoventi giorni ed è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore 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. Il Notaio delegato alle operazioni di vendita potrà considerare non presentata la cauzione se il Liquidatore dei suddetti beni non darà atto, all'udienza fissata per l'esame delle offerte, dell'esistenza sul conto corrente della Procedura delle somme bonificate dall'offerente.

- 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 tramite BONIFICO BANCARIO sul conto corrente intestato alla "Procedura per la composizione della Crisi da sovraindebitamento n. 2978/2017" ed acceso presso "La Cassa di Ravenna S.p.A.", Sede di Reggio Emilia, Via Battaglione Toscano n. 1/a, identificato con il codice IBAN IT 93 K 06270 12800 CC0680213017 e col numero della procedura (2978/2017) 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, che deve rivestire la qualifica di legale, 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*

Leonardo Cas

eccezione del debitore sovraindebitato, sarà ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile, 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 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 dei suddetti beni ed il notaio procederanno alla gara ex articolo 573 del codice di procedura civile, assegnando un minuto di tempo per i rilanci.

G) 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 Euro 2.000,00; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Si precisa inoltre che la cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari senza interessi.

L'atto notarile di compravendita sarà stipulato entro e non oltre il 31 ottobre 2026, termine entro il quale dovrà essere altresì versato il residuo prezzo, dedotta la cauzione, mediante versamento sul conto corrente di cui sopra - con l'indicazione del numero del lotto.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario il liquidatore dei suddetti beni 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 chiederà al giudice delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

H) Il liquidatore dei suddetti beni può in ogni caso sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa nei dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto ex art. 107 comma 4 L.F., oppure quando ricorrano gravi e giustificati

Leonardo Pao

motivi o quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

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 <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 Liquidatore dei suddetti beni o da un suo delegato.

Maggiori informazioni potranno essere ottenute tramite “ULTIMI BENI IN VENDITA” del sito <http://www.fallimentireggioemilia.com>, sul Portale delle Vendite Pubbliche, e contattando il Liquidatore Dottor Leonardo Riccio, presso lo Studio in Reggio Emilia, Piazza Vallisneri, n. 4, tel. 0522/303003 e fax. 0522/303689, e-mail: Lriccio@bfmr.it.

Reggio Emilia, li 22 giugno 2026.

Il Liquidatore Leonardo Riccio
