

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. **62/2025**

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza presentata in data 13 marzo 2026 dal sottoscritto Curatore dottor **Michele Corradini**, il Giudice Delegato Dottorssa Stefania Calo', con provvedimento emesso in data 16 marzo 2026, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita il dottor Luigi Zanichelli, 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) 2) e 3)

lotto 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. SALVATORE SALERNO)

In Comune di Reggio Emilia, Via G. Bovio 1/b, **piena proprietà** di un capannone, così composto:

- al piano terra da una zona negozio che include anche un ufficio, uno spogliatoio e un bagno/doccia con antibagno, nonché un grande magazzino e un vano tecnico; la superficie calpestabile totale è di circa 365 mq.

Il capannone è dotato di impianto elettrico con una tensione nominale di 220 volt; è privo di caldaia e la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante un boiler.

Il capannone dispone di un'area cortiliva esclusiva pavimentata in asfalto bituminoso e risulta gravato da servitù di passaggio a favore del capannone limitrofo identificato al subalterno 26.

In particolare, per consentire l'accesso al sub. 26 da via Bovio, è necessario attraversare l'area cortiliva del sub. 25, configurandosi pertanto una servitù di passaggio di fatto a favore del sub. 26 (fondo dominante) e a carico del sub 25 (fondo servente).

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: Comune di Reggio Emilia Via Giovanni Bovio n. 1/B

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

- Foglio 49, particella 187, subalterno 25, Via Giovanni Bovio n. 1/B piano T, zona

censuaria 2, Categoria D/8, Rendita Euro 4.585,40;

Confini:

il capannone sub. 25 confina con:

- a nord con il subalterno 27 e 28, a est con il subalterno 26, a sud con via G. Bovio e a ovest con il mappale 182.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: Secondo quanto indicato dal Geom. Salvatore Salerno, nella perizia di stima depositata in atti, il capannone oggetto di vendita è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n.18920 del 13/4/1977** avente ad oggetto "*Costruzione capannone industriale...*";
- **Variante Edilizia n.9615 del 24/3/1981** avente ad oggetto "Ampliamento di fabb.to industriale...";
- **Variante Edilizia n.20241 del 27/10/1984** avente ad oggetto "Ampliamento di fabb.to industriale...";
- **Certificato di Agibilità n.27739 del 11/10/1985** rilasciato con sopralluogo tecnico;
- **Concessione Edilizia n.27005 del 9/11/1987** avente ad oggetto "Ampliamento di fabb.to industriale...";
- **Concessione Edilizia n.23152 del 4/10/1988** avente ad oggetto "Ampliamento di fabb.to industriale...";
- **Variante Edilizia n.16701 del 31/10/1989** avente ad oggetto "Opere interne delle singole unità immobiliari";
- **Concessione Edilizia in sanatoria n.24149 del 23/1/1995;**
- **Certificato di Agibilità n.11786 del 7/6/1995** rilasciato per effetto del silenzio assenso;
- **Concessione Edilizia n.23487 del 10/10/1996** avente ad oggetto "costruzione tettoia";
- **Concessione Edilizia n.20488 del 1/10/1999** avente ad oggetto "Ristrutturazione e ampliamento...";
- **Variante Edilizia n.21227 del 24/10/2000** avente ad oggetto "Ristrutturazione e ampliamento...";
- **Variante Edilizia n.15823 del 29/8/2002** avente ad oggetto "Ristrutturazione e

ampliamento...”;

- **Permesso di Costruire n.3536 del 6/3/2003** avente ad oggetto “Completamento opere non realizzate della concessione edilizia n.20488...”;
- **D.I.A. n.13553 del 8/7/2003** per variante in corso d’opera...”;
- **Certificato di Agibilità n.5917 del 4/8/2006** rilasciato con sopralluogo tecnico;
- **D.I.A. n.23965 del 1/12/2008** (annullata per rinuncia della proprietà) ...”;
- **D.I.A. n.2239 del 18/2/2009** per frazionamento e cambio d’suo...”;
- **C.I.L.A. in sanatoria n.15764 del 2/2/2018**;
- **P.D.C. in sanatoria n.160231 del 4/9/2018** (annullato per rinuncia della proprietà);
- **S.C.I.A. in sanatoria n.119819 del 23/7/2020**;
- **C.I.L.A. in sanatoria n.53090 del 1/3/2022** per diversa distribuzione dei locali interni;

Regolarità urbanistica

A seguito del sopralluogo effettuato dall'esperto stimatore in data 19/02/2026, si rilevano le seguenti discrepanze:

- a.** Rimozione dell’infisso di separazione tra la zona negozio e il magazzino;
- b.** Nel locale ufficio, le pareti divisorie sono state realizzate con struttura prefabbricata costituita da infissi in alluminio e vetro; non è dato sapere se le tali caratteristiche siano quelle previste in fase di progettazione (stato legittimo) poiché nulla è indicato nel merito sulle tavole grafiche sebbene la simbologia adottata lasci sospettare che potesse trattarsi di pareti in muratura.
- c.** Lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali;

La destinazione d’uso urbanisticamente legittimata, ai sensi del PUG vigente, è classificata nelle categorie d1 e c1.

Per la regolarizzazione dell’abuso di cui alla lettera **a)**, si rende necessario procedere al ripristino dell’infisso di separazione tra le due zone.

Si rileva inoltre la necessità di procedere alla regolarizzazione strutturale relativa alle lievi differenze dimensionali ai sensi della DGR Emilia-Romagna n.1744/2025, mediante deposito di pratica strutturale (modello MUR R.1).

Per quanto riguarda la situazione catastale, le suddette difformità, di lieve entità e non incidenti sulla rendita catastale, non rendono necessario alcun aggiornamento.

Le OPERE TESE AL RIPRISTINO della funzionalità dell'unità e dello stato di legittimità edilizia che è necessario effettuare sono le seguenti:

- ripristino divisorio in alluminio e vetro di separazione tra le due zone (negozi e magazzino).
- Verifica e riparazione delle infiltrazioni dalla copertura.

Nel vano tecnico si riscontra la manomissione della copertura in pannelli di lamiera grecata (dovuto a quanto sembra alla presenza in passato di un macchinario molto voluminoso), con evidente porzione mancante e conseguente esposizione diretta agli agenti atmosferici del vano sottostante e dei macchinari ivi ricoverati. Occorre l'intervento di ripristino integrale della copertura del vano tecnico.

Il capannone attualmente presenta una copertura in fibrocemento contenente amianto, un materiale che, sebbene comunemente utilizzato in passato per le sue proprietà isolanti e di resistenza al fuoco, è oggi noto per i rischi significativi per la salute associati alla sua esposizione.

Le normative vigenti impongono la rimozione sicura dell'amianto per prevenire i rischi sanitari.

Alla luce di quanto sopra sarà necessario procedere con il rifacimento del manto di copertura.

Conformità catastale

Lo stato legittimo dell'unità di cui al sub. 25 è rappresentato dalla planimetria architettonica riportata nella C.I.L.A. n.53090 del 1/3/2022.

Per quanto riguarda la situazione catastale, le suddette difformità, di lieve entità e non incidenti sulla rendita catastale, non rendono necessario alcun aggiornamento.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente 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.

Stato di occupazione: Gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a Decreto di Trasferimento.

lotto 2)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. SALVATORE SALERNO)

In Comune di Reggio Emilia, Via G. Bovio 1/a, **piena proprietà** di un capannone, così composto:

- al piano terra da quattro locali ad uso laboratorio, un ufficio, uno spogliatoio dotato di vano doccia con antibagno e un bagno con antibagno; ha una **superficie calpestabile** totale **di circa 450 mq.**

Al di sopra della zona spogliatoi e dei servizi igienici vi è un soppalco utilizzato come deposito, al quale vi si accede tramite scala in metallo.

Il capannone dispone di un'area cortiliva esclusiva pavimentata in asfalto bituminoso, con accesso da via Bovio e risulta beneficiare di diritto di passaggio sull'area cortiliva di pertinenza del limitrofo capannone identificato al subalterno 25.

Il capannone, dispone altresì di un'area cortiliva identificata catastalmente al subalterno 28, B.C.N.C. area comune ai subb 6, 26, 27 e 29.

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: Comune di Reggio Emilia Via Giovanni Bovio n. 1/A

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

- **Foglio 49, particella 187, subalterno 26**, Via Giovanni Bovio n. 1/A piano T-1, zona censuaria 2, Categoria D/7, Rendita Euro 5.570,00;

Confini:

Il capannone sub. 26 confina con:

- a nord con il subalterno 27 e 28, a est con i subalterni 16, 18 e 19, a sud con via G. Bovio e a ovest con il subalterno 25 e 27.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: Secondo quanto indicato dal Geom. Salvatore Salerno, nella perizia di stima depositata in atti, il capannone oggetto di vendita è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n.18920 del 13/4/1977** avente ad oggetto "*Costruzione capannone industriale...*";
- **Variante Edilizia n.9615 del 24/3/1981** avente ad oggetto "Ampliamento di fabb.to industriale...";
- **Variante Edilizia n.20241 del 27/10/1984** avente ad oggetto "Ampliamento di fabb.to industriale...";
- **Certificato di Agibilità n.27739 del 11/10/1985** rilasciato con sopralluogo

tecnico;

- **Concessione Edilizia n.27005 del 9/11/1987** avente ad oggetto “Ampliamento di fabbr.to industriale...”;
- **Concessione Edilizia n.23152 del 4/10/1988** avente ad oggetto “Ampliamento di fabbr.to industriale...”;
- **Variante Edilizia n.16701 del 31/10/1989** avente ad oggetto “Opere interne delle singole unità immobiliari”;
- **Concessione Edilizia in sanatoria n.24149 del 23/1/1995**;
- **Certificato di Agibilità n.11786 del 7/6/1995** rilasciato per effetto del silenzio assenso;
- **Concessione Edilizia n.23487 del 10/10/1996** avente ad oggetto “costruzione tettoia”;
- **Concessione Edilizia n.20488 del 1/10/1999** avente ad oggetto “Ristrutturazione e ampliamento...”;
- **Variante Edilizia n.21227 del 24/10/2000** avente ad oggetto “Ristrutturazione e ampliamento...”;
- **Variante Edilizia n.15823 del 29/8/2002** avente ad oggetto “Ristrutturazione e ampliamento...”;
- **Permesso di Costruire n.3536 del 6/3/2003** avente ad oggetto “Completamento opere non realizzate della concessione edilizia n.20488...”;
- **D.I.A. n.13553 del 8/7/2003** per variante in corso d’opera...”;
- **Certificato di Agibilità n.5917 del 4/8/2006** rilasciato con sopralluogo tecnico;
- **D.I.A. n.23965 del 1/12/2008** (annullata per rinuncia della proprietà) ...”;
- **D.I.A. n.2239 del 18/2/2009** per frazionamento e cambio d’suo...”;
- **C.I.L.A. in sanatoria n.15764 del 2/2/2018**;
- **P.D.C. in sanatoria n.160231 del 4/9/2018** (annullato per rinuncia della proprietà);
- **S.C.I.A. in sanatoria n.119819 del 23/7/2020**;

Regolarità urbanistica

A seguito del sopralluogo effettuato dall'esperto estimatore in data 19/02/2026, si rilevano le seguenti difformità:

- a.** Tamponamento di due aperture interne, poste in aderenza al capannone limitrofo,

mediante realizzazione di pannellatura in cartongesso;

- b.** Demolizione dei divisori interni che delimitavano il locale adibito a ufficio;
- c.** Traslazione dell'apertura nell'infisso interno presente all'accesso al capannone da via Bovio;
- d.** Errata indicazione della larghezza della porta interna di accesso al locale "ufficio cartelle colori", riportata pari a 120 cm anziché 83 cm;
- e.** Lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali;

La destinazione d'uso urbanisticamente legittimata, ai sensi del PUG vigente, è classificata nella categoria c1.

Per la regolarizzazione degli abusi di cui alle lettere sopra elencate, si rende necessario predisporre una **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria** ai sensi dell'art. 16 *bis* della L.R. 23/2004.

Si rileva inoltre la necessità di procedere alla regolarizzazione strutturale ai sensi della DGR Emilia-Romagna n.1744/2025, mediante deposito di pratica strutturale (modello MUR R.1).

Le OPERE TESE AL RIPRISTINO della funzionalità dell'unità e dello stato di legittimità edilizia che è necessario effettuare sono le seguenti:

Il **capannone** attualmente **presenta** una **copertura in fibrocemento** contenente amianto, un materiale che, sebbene comunemente utilizzato in passato per le sue proprietà isolanti e di resistenza al fuoco, è oggi noto per i rischi significativi per la salute associati alla sua esposizione.

Le normative vigenti impongono la rimozione sicura dell'amianto per prevenire i rischi sanitari. Alla luce di quanto sopra sarà necessario procedere con il rifacimento della copertura.

Conformità catastale

Lo stato legittimo dell'unità di cui al **sub. 26** è rappresentato dalla planimetria architettonica riportata nella S.C.I.A. n.119819 del 23/7/2020.

Si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente 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.

Stato di occupazione: Gli immobili risultano essere regolarmente locati.

lotto 3)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. SALVATORE SALERNO)

In Comune di Reggio Emilia, Via A. Botticelli n. 2, **piena proprietà** di un capannone, così composto:

- al piano terra oltre a una piccola porzione collegata al piano primo da una scala interna e da una seconda porzione (sulla centrale termica) che rimane aperta e funge da deposito (accessibile con scala metallica a pioli ancorata al muro e protetta). Ha **una superficie calpestabile** ben più ampia dei due precedenti, pari a circa **1.300 mq.**

All'interno dello stabile si svolge attività di tintoria per capi di abbigliamento e sono presenti numerosi locali anche ricavati con partizioni leggere in metallo e vetro. Ad esempio si trovano diversi laboratori come la sala per tinteggiature, la sala follatura, la sala trattamento maglie, il laboratorio pesatura colori, l'ampio vano del lavaggio a secco e un vano essiccazione; ad essi si aggiungono alcuni vani ripostiglio, un'officina, le zone accettazione, uffici, due archivi, vari disimpegni, servizi igienici e spogliatoi.

Al piano primo sono collocati una sala riunioni, la sala ristoro, un archivio e una terrazza (con tettoia in pannelli traslucidi di policarbonato o simile) oltre ad un servizio igienico.

Il capannone dispone di un'area cortiliva identificata catastalmente al subalterno 28, B.C.N.C. area comune ai subb 6, 26, 27 e 29.

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: Comune di Reggio Emilia, Via Alessandro Botticelli n. 2

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

piena proprietà:

- **Foglio 49, particella 187, subalterno 27**, Via Alessandro Botticelli n. 2 piano T-1, zona censuaria 2, Categoria D/7, Rendita Euro 16.700,00.

quota di 1/2 di proprietà:

- **Foglio 49, particella 187, subalterno 29**, Via Alessandro Botticelli n. 2 piano T, zona censuaria 2, Categoria D/7, Rendita Euro 215,00.

Si precisa che il subalterno 29, relativo a cisterne e locali tecnici, è costituito da ambienti ad uso esclusivo del subalterno 27 di cui al **LOTTO 3**, - *ma edificati su area cortiliva comune* -, destinati esclusivamente a funzioni tecniche. Si evidenzia inoltre che il sub. 29

risulta attualmente intestato in quota provvisoria, da definire con atto legale con spese a carico del futuro acquirente.

Confini:

Il capannone sub. 27 confina con:

- a nord con il subalterno 28, a est con il subalterno 28, a sud con i subalterni 28, 25 e 26 e a ovest con il subalterno 28.

Le cisterne di cui al sub. 29 confinano:

quanto alle prime tre in aderenza con il capannone sub 27 e area cortiliva sub. 28 dai restanti lati; quanto alla quarta cisterna con area cortiliva sub. 28 su quattro lati.

Salvo altri e più precisi confini.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: Secondo quanto indicato dal Geom. Salvatore Salerno, nella perizia di stima depositata in atti, il capannone oggetto di vendita è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n.18920 del 13/4/1977** avente ad oggetto "*Costruzione capannone industriale...*";
- **Variante Edilizia n.9615 del 24/3/1981** avente ad oggetto "Ampliamento di fabb.to industriale...";
- **Variante Edilizia n.20241 del 27/10/1984** avente ad oggetto "Ampliamento di fabb.to industriale...";
- **Certificato di Agibilità n.27739 del 11/10/1985** rilasciato con sopralluogo tecnico;
- **Concessione Edilizia n.27005 del 9/11/1987** avente ad oggetto "Ampliamento di fabb.to industriale...";
- **Concessione Edilizia n.23152 del 4/10/1988** avente ad oggetto "Ampliamento di fabb.to industriale...";
- **Variante Edilizia n.16701 del 31/10/1989** avente ad oggetto "Opere interne delle singole unità immobiliari";
- **Concessione Edilizia in sanatoria n.24149 del 23/1/1995;**
- **Certificato di Agibilità n.11786 del 7/6/1995** rilasciato per effetto del silenzio assenso;
- **Concessione Edilizia n.23487 del 10/10/1996** avente ad oggetto "costruzione tettoia";

- **Concessione Edilizia n.20488 del 1/10/1999** avente ad oggetto “Ristrutturazione e ampliamento...”;
- **Variante Edilizia n.21227 del 24/10/2000** avente ad oggetto “Ristrutturazione e ampliamento...”;
- **Variante Edilizia n.15823 del 29/8/2002** avente ad oggetto “Ristrutturazione e ampliamento...”;
- **Permesso di Costruire n.3536 del 6/3/2003** avente ad oggetto “Completamento opere non realizzate della concessione edilizia n.20488...”;
- **D.I.A. n.13553 del 8/7/2003** per variante in corso d’opera...”;
- **Certificato di Agibilità n.5917 del 4/8/2006** rilasciato con sopralluogo tecnico;
- **D.I.A. n.23965 del 1/12/2008** (annullata per rinuncia della proprietà) ...”;
- **D.I.A. n.2239 del 18/2/2009** per frazionamento e cambio d’suo...”;
- **C.I.L.A. in sanatoria n.15764 del 2/2/2018**;
- **P.D.C. in sanatoria n.160231 del 4/9/2018** (annullato per rinuncia della proprietà);
- **S.C.I.A. in sanatoria n.119819 del 23/7/2020**.

Regolarità urbanistica

A seguito del sopralluogo effettuato dall'esperto stimatore in data 19/02/2026, **si rilevano le seguenti difformità:**

- a.** Eliminazione di spalletta interna in muratura nel locale “sala macchine per tinteggiatura”;
- b.** Lieve differente posizionamento di spalletta in muratura nell’ufficio posto sul lato sud-est;
- c.** Traslazione della scala interna verso la parete adiacente nel locale “sala macchine per tinteggiatura”;
- d.** Diversa conformazione dell’infisso esterno del locale archivio lato est, con presenza di porta di accesso;
- e.** Lieve discordanza nelle misure di alcune aperture esterne rispetto agli elaborati grafici assentiti;
- f.** Presenza di copertura in policarbonato con struttura metallica, realizzata sulla terrazza al piano primo;
- g.** Differenza nel numero dei gradini della scala interna al piano primo rispetto a

quanto riportato negli elaborati autorizzati;

h. Lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali;

La destinazione d'uso urbanisticamente legittimata, ai sensi del PUG vigente, è classificata nella categoria c1.

Per la regolarizzazione degli abusi di cui alle lettere sopra elencate, si rende necessario predisporre una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Si rileva inoltre la necessità di procedere alla regolarizzazione strutturale ai sensi della DGR Emilia-Romagna n.1744/2025, mediante deposito di pratica strutturale (modello MUR R.1).

Le OPERE TESE AL RIPRISTINO della funzionalità dell'unità e dello stato di legittimità edilizia che è necessario effettuare sono le seguenti:

Con riferimento all'abuso di cui alla **lettera f)**, si rende necessario procedere alla rimozione della tettoia realizzata sulla terrazza del piano primo.

Il capannone attualmente presenta una copertura in fibrocemento contenente amianto, un materiale che, sebbene comunemente utilizzato in passato per le sue proprietà isolanti e di resistenza al fuoco, è oggi noto per i rischi significativi per la salute associati alla sua esposizione.

Le normative vigenti impongono la rimozione sicura dell'amianto per prevenire i rischi sanitari.

Alla luce di quanto sopra sarà necessario procedere con il rifacimento della copertura.

Conformità catastale

Lo stato legittimo dell'unità di cui al **sub. 27** è rappresentato dalla planimetria architettonica riportata nella S.C.I.A. n.119819 del 23/7/2020.

Si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente 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.

Stato di occupazione: Gli immobili risultano essere regolarmente locati.

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 14 luglio 2026 alle ore 14.30 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 89.000,00 con offerta minima pari ad Euro 66.750,00, 75% (settantacinque per cento) del prezzo base;

- Per il lotto 2) il prezzo base per le offerte è di Euro 96.000,00 con offerta minima pari ad Euro 72.000,00, 75% (settantacinque per cento) del prezzo base;

- Per il lotto 3) il prezzo base per le offerte è di Euro 276.000,00 con offerta minima pari ad Euro 207.000,00, 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 (13 luglio 2026)** a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto analogiche; **entro le ore 12.00 del giorno 13 luglio 2026** 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 alla Liquidazione Giudiziale "Tintoria Rosta Nuova S.r.l." presso Credito Emiliano S.p.A., Agenzia n. 11 di Reggio Emilia, Via A. Botticelli n. 1, codice IBAN IT 05 C 03032 12815 010001149352, ed identificato con il numero della procedura (62/2025), 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.

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 alla Liquidazione Giudiziale "Tintoria Rosta Nuova S.r.l." presso Credito Emiliano S.p.A., Agenzia n. 11 di Reggio Emilia, Via A. Botticelli n. 1, codice IBAN IT 05 C 03032 12815 010001149352, ed identificato con il numero della procedura (62/2025), della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).**

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 alla Liquidazione Giudiziale "Tintoria Rosta Nuova S.r.l." presso Credito Emiliano S.p.A., Agenzia n. 11 di Reggio Emilia, Via A. Botticelli n. 1, codice IBAN IT 05 C 03032 12815 010001149352, ed identificato con il numero della procedura (62/2025).**

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 Michele Corradini, con studio in Reggio Emilia, Via G.G. Valle n. 10, telefono tel. 0522/922388, indirizzo mail: m.corradini@gbbstudio.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, li 30 aprile 2026

Il Curatore

Michele Corradini



