

Tribunale di Reggio Emilia

Il giudice

Nel procedimento n° 18 del ruolo dell'anno 2025, sull'istanza depositata il 14 aprile 2026, ha emesso il seguente

d e c r e t o

vista l'istanza, considerate le ragioni indicate dal curatore, vista la documentazione allegata all'istanza

p. q. m.

I. a) autorizza ai sensi dell'art. 213 CCII e dell'art. 140, quarto comma, CCII, la modifica del programma di liquidazione autorizzando la vendita degli immobili secondo le formalità del codice di procedura civile, b. dispone la vendita dei beni immobili posti in Bosco Marengo (AL), meglio descritti in narrativa, secondo le forme del codice di procedura civile e senza procedere all'avviso ai creditori iscritti ai sensi dell'art. 498 c.p.c. alla Sig.ra

c) delega la vendita all'Associazione Notarile di Reggio Emilia (previa predisposizione di un avviso di vendita) nominando quale Notaio la Dott.ssa Francesca Lombardo) per le operazioni di vendita al prezzo base di euro 412.000,00 pari ad un'offerta minima di euro 309.000,00, con svolgimento della gara con modalità sincrona mista, secondo l'art. 22 del D.M. 32/2015, con nomina del Gestore della Piattaforma per l'asta sincrona mista "IVG di Reggio Emilia - Zucchetti S.r.l." ivgreggioemilia.fallcoaste.it, autorizzando inoltre espressamente la procedura ad avvalersi della collaborazione IVG di Parma e Piacenza (IS.VE.GI. s.r.l.) per le operazioni di pubblicità e assistenza alla vendita secondo preventivo allegato all'istanza (comprensivo di caricamento sul portale ministeriale www.pvp.giustizia.it - v. doc. n. 3)

Reggio Emilia, 24 aprile 2026.

il giudice
Simona Boiardi

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ill.mo Sig. Giudice Delegato, Dott.ssa Simona Boiardi, alla **Liquidazione Giudiziale n. 18/2025 della società**

* * * * *

Istanza di modifica del programma di liquidazione
ex art. 213 CCII e contestuale autorizzazione a disporre la vendita
dei beni immobili siti in Bosco Marengo (AL)

La sottoscritta, Avv. Stefania Iotti, quale Curatore della Liquidazione Giudiziale in oggetto indicata

preme s s o c h e

(i) con sentenza dell'Intestato Tribunale in data 25 febbraio 2025 è stata aperta la procedura di Liquidazione Giudiziale della società

(ii) ad oggi non è stato nominato il comitato dei creditori;

(iii) il programma di liquidazione è stato approvato, ai sensi dell'art. 140, quarto comma, CCII dal Giudice Delegato, in sostituzione del Comitato dei Creditori in data 22 luglio 2025 (**doc. n. 1**);

(iv) tra i beni di proprietà di TIE vi sono i seguenti beni [indicati al punto I.1 lett. a) del programma di liquidazione]

- piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in **Comune di Bosco Marengo (AL)**, Strada Statale 35bis dei Giovi (catastalmente al n. km 17) e precisamente:

fabbricato a destinazione industriale, elevato su unico piano fuori terra e composto da locale deposito e ufficio, con annessi pertinenziali sedime in proprietà esclusiva e adiacente terreno adibito a strada privata di accesso della superficie catastale di metri quadrati 520 (cinquecentoventi) e privo di autonomo valore commerciale, il tutto nel Catasto del Comune di Bosco Marengo (AL) censito come segue:

nel Catasto Fabbricati del Comune Bosco Marengo (AL):

Foglio 16 mappale 62 subalterno 1 Strada Statale 35 bis dei Giovi n.km 17 piano:

T categoria D/1 Rendita Catastale euro 6.083,04

nel Catasto Terreni del Comune di Bosco Marengo (AL):

Foglio 16 mappale 191 incolto produttivo di ha 0.05.20 classe U Reddito Dominicale euro 0,05 Reddito Agrario euro 0,03;

il tutto meglio descritto nella perizia redatta dal Geom. Federico Melloni che si unisce alla presente istanza unitamente ai relativi allegati (**doc. n. 2**);

(v) nella suddetta perizia di stima (v. doc. n. 2) gli stessi che sono stati valutati complessivamente a corpo in euro 515.000,00, quale valore di mercato, con un deprezzamento del 20% in ragione del fatto, trattandosi di vendita forzata, visto il disposto dell'art. 2922 c.c., non ha luogo la garanzia per vizi e quindi pari alla somma di **euro 412.000,00**, quale valore di liquidazione;

(vi) quanto alle modalità di vendita nel programma di liquidazione (v. doc. n. 2 pag. 20) si era previsto che la stessa si sarebbe svolta nel rispetto dell'art. 216 CCII con pubblicità e assistenza alla vendita a cura dell'IS.VE.GI. s.r.l. di Parma *“con modalità da calibrare di volta in volta per i singoli atti di liquidazione”*. Al proposito merito puntualizzare che l'IS.VE.GI. srl di Parma ha assistito la sottoscritta nella custodia e nella gestione di una serie di beni mobili che erano collocati all'interno del compendio immobiliare di Bosco Marengo di cui l'IS.VE.GI. srl di Parma ha la custodia e che ben conosce. Per tali ragioni l'attività di assistenza alla vendita verrà condotta dall'IS.VE.GI. srl secondo la scheda che si allega (**doc. n. 3**);

(vii) anche in forza delle interlocuzioni avute con il perito che ha stimato i beni si ritiene opportuno che **la vendita degli immobili, sia quelli di Bosco Marengo (AL) sopra descritti che degli altri beni immobili che compongono il compendio di proprietà della avvenga secondo le forme previste nel codice di procedura civile e pertanto con applicazione, secondo quanto previsto dall'art. 571, secondo comma, c.p.c. dell'offerta “minima” pari ad 1/4;**

(viii) quanto poi alle modalità di vendita, seguendo la prassi del Tribunale di Reggio Emilia, si propone di seguire le seguenti modalità:

- il conferimento dell'incarico al Notaio Dott.ssa Francesca Lombardo, per il tramite ed il supporto dell'Associazione Notarile di Reggio Emilia, che provvederà alle verifiche delle eventuali trascrizioni e/o iscrizioni sulle unità immobiliari e ad espletare tutti gli adempimenti relativi alle vendite, secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili;
- svolgimento della gara con modalità sincrona mista, secondo l'art. 22 del D.M. 32/2015, con nomina del Gestore della Piattaforma per l'asta sincrona mista “IVG di Reggio Emilia – Zucchetti S.r.l.” ivgreggioemilia.fallcoaste.it;

- emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato, con ordine di cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro titolo, successivamente alla riscossione integrale del prezzo di vendita;

- delega delle operazioni di pubblicità e assistenza alla vendita a IVG di Parma e Piacenza secondo preventivo allegato (comprensivo di caricamento sul portale ministeriale www.pvp.giustizia.it – v. doc. n. 3);

(ix) per quanto concerne i beni immobili di Bosco Marengo (AL), sopra descritti, benchè sugli stessi insista una iscrizione ipotecaria (ipoteca giudiziale iscritta in data 12 settembre 2024 al n. 897 RP a favore di si ritiene di NON dover dare corso all'avviso ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. in quanto in sede di esame della domanda di ammissione al passivo formulata dalla _____ come da stato passivo non opposto e divenuto definitivo, che si allega (doc. n. 4), l'ipoteca è stata ritenuta inopponibile come da motivazione che si trascrive:

“I) Lette le osservazioni e la documentazione prodotta dall'istante, si ritiene che il decreto ingiuntivo n. 950/2024 (RG 1264/2024), in quanto non munito del decreto di definitiva esecutorietà di cui all'art. 647 c.p.c. in data anteriore all'apertura della procedura di liquidazione giudiziale sia inopponibile alla procedura (ex multis Cass. 13 novembre 2024, n. 29270; Cass. 1° agosto 2024, n. 21641; Cass. 27 marzo 2024, n. 8260; Cass. 30 ottobre 2020, n. 24157; Cass. 3 settembre 2018, n. 21583; Cass. 11 ottobre 2017, n. 23775). La giurisprudenza della Suprema Corte è costante nell'affermare che il decreto ingiuntivo non opposto, ma privo della dichiarazione ex art. 647 c.p.c., non è sufficiente all'ammissione al passivo fallimentare (cfr. Cass. 31 gennaio 2014, n. 2112 e Cass. 27 gennaio 2014, n. 1650; ed ancora Cass., ord. 24 ottobre 2017, n. 25191; Cass., ord. 24 gennaio 2018, n. 1774; Cass., ord. 3 settembre 2018, n. 21583; Cass., ord. 16 settembre 2019, n. 23023).

All'inopponibilità nei confronti della liquidazione giudiziale del decreto ingiuntivo non definitivo consegue l'inopponibilità dell'ipoteca giudiziale iscritta in base allo stesso in quanto il titolo non è più suscettibile di divenire definitivo (tra le tante Cass. 30 ottobre 2020 n. 24157; Cass. 5 novembre 2010 n. 22549). Il creditore non può ottenere l'ammissione al passivo nè per le spese del giudizio monitorio nè per quelle relative alla iscrizione dell'ipoteca (Cass. 30 ottobre 2020, n. 24157; Cass. 24158/2022) né tantomeno per le spese dell'esecuzione poiché queste ultime non sono mai state oggetto della domanda di insinuazione e sono state semplicemente menzionate, senza tuttavia quantificarle e chiederne l'ammissione, nelle osservazioni.

Per i motivi sopra esposti si escludono le somme di euro 7.045,37 (spese del monitoraggio); di euro 827,32 (spese del precesso); di euro 17.232,75 (imposta di registro) e di euro 12.000,00 (spese di iscrizione ipotecaria) così come il preteso credito di euro 500.000,00 e dei relativi interessi (euro 1.198,63, calcolati sino al 9 settembre 2024, ed euro 5.454,41, calcolati sulla somma di euro 507.872,69, dal 10 settembre 2024 sino al 25 febbraio 2025).

Sono inoltre inopponibili ed inefficaci le ipoteche iscritte in forza del sopramenzionato decreto ingiuntivo (Ufficio Territorio Novi Ligure 12 settembre 2024 RP 416 RG 4014; Ufficio Territorio Alessandria 12 settembre 2024 RP 897 RG 6923; Ufficio Territorio Genova 9 ottobre 2024 RP 4781 RG 33648),

In ogni caso, fermo restando quanto sopra rilevato, in via di mero subordine, le predette ipoteche (Ufficio Territorio Novi Ligure 12 settembre 2024 RP 416 RG 4014; Ufficio Territorio Alessandria 12 settembre 2024 RP 897 RG 6923; Ufficio Territorio Genova 9 ottobre 2024 RP 4781 RG 33648) sarebbero inefficaci, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 203 e 166 CCII, in quanto iscritte in periodo sospetto (ossia nei sei mesi antecedenti la domanda di liquidazione giudiziale, decorrenti dalla domanda di cui all'art. 44 CCII e quindi dal 23 novembre 2024) e nella piena consapevolezza da parte della _____ dello stato di insolvenza della società. Ne consegue che il credito non potrebbe essere assistito dal privilegio ipotecario.

II) Inoltre, esaminate le osservazioni ed i documenti allegati, sentito il Curatore il quale, ha eccepito (a) l'inopponibilità nei confronti della procedura e dei suoi creditori della scrittura riportante la data (non certa) del 31 maggio 2024 e l'inefficacia della sua eventuale natura ricognitiva ed inoltre (b), appurato che, dalle verifiche e dalle analisi svolte anche con l'ausilio di professionisti del settore, la società già alla data del 10 aprile 2022 aveva un patrimonio netto negativo e pertanto non vi era alcun valore di liquidazione delle quote, ha eccepito, in via di eccezione revocatoria ai sensi e per gli effetti degli artt. 203 e 166 CCII, l'inefficacia della suddetta scrittura in quanto con tale scrittura _____ si era assunta obbligazioni che sorpassavano di oltre 1/4 quanto le veniva dato/promesso e ciò anche senza tener conto che con la medesima scrittura si veniva a rinunciare a pretese e domande nei confronti del Sig. _____ con previsioni oggi inefficaci ed inopponibili alla procedura ed ai suoi creditori, si esclude la richiesta di ammissione in via privilegiata (privilegio neppure indicato), formulata in via subordinata, della somma di euro 500.000,00 e dei relativi interessi (euro 1.198,63 ed euro 5.454,41), in quanto la stessa, per tutte le ragioni sopra esposte e viste le eccezioni sollevate dal Curatore che si ritengono fondate, deve essere respinta.

III) Fermo restando quanto sopra, non può essere accolta la domanda, formulata in via di estremo subordine relativa all'asserito (ed indimostrato) controvalore delle quote di partecipazione di _____ in quanto si tratta di una domanda che non può essere ammessa poiché generica, indeterminata, priva di qualsiasi riscontro probatorio e

comunque infondata sia in merito all'an che al quantum poiché - come si è detto - la società già alla data del 10 aprile 2022 aveva un patrimonio netto negativo e pertanto non vi era alcun valore di liquidazione delle quote". Si ritiene quindi di non dover dar corso all'avviso ai creditori iscritti;

§

Tutto ciò premesso la sottoscritta, visto l'art. 213 CCII e precisato che la presente istanza viene rivolta al Giudice Delegato affinché provveda anche ai sensi dell'art. 140, quarto comma, CCII posto che il Comitato Creditori non è ancora stato nominato,

c h i e d e

che la S.V. Ill.ma Voglia

- a. **autorizzare** ai sensi dell'art. 213 CCII e dell'art. 140, quarto comma, CCII, **la modifica del programma di liquidazione autorizzando la vendita degli immobili secondo le formalità del codice di procedura civile,**
- b. **disporre la vendita dei beni immobili posti in Bosco Marengo (AL), meglio descritti in narrativa, secondo le forme del codice di procedura civile e senza procedere all'avviso ai creditori iscritti ai sensi dell'art. 498 c.p.c. alla Sig.ra**
per le ragioni esposte in narrativa, **delegando la vendita all'Associazione Notarile di Reggio Emilia** (previa predisposizione di un avviso di vendita) nominando il Notaio Delegato (si indica a tal proposito la Dott.ssa Francesca Lombardo) per le operazioni di vendita al prezzo base di euro 412.000,00 pari ad un'offerta minima di euro 309.000,00, con **svolgimento della gara con modalità sincrona mista**, secondo l'art. 22 del D.M. 32/2015, con **nomina del Gestore della Piattaforma per l'asta sincrona mista "IVG di Reggio Emilia – Zucchetti S.r.l." ivgreggioemilia.fallcoaste.it**, autorizzando inoltre espressamente **la procedura ad avvalersi della collaborazione IVG di Parma e Piacenza (IS.VE.GI. s.r.l.)** per le operazioni di pubblicità e assistenza alla vendita secondo preventivo allegato (comprensivo di caricamento sul portale ministeriale www.pvp.giustizia.it – v. doc. n. 3).

Si producono in copia seguenti documenti:

- 1) programma di liquidazione e relativo provvedimento di approvazione;
- 2) perizia dei beni di Bosco Marengo (lotto n. 2) redatta dal Geom. Federico Melloni con i relativi allegati;
- 3) scheda informativa IVG di Parma (IS.VE.GI. s.r.l.);

4) stralcio stato passivo dichiarato esecutivo.

Con Osservanza.

Reggio Emilia, li 14 aprile 2026

Il Curatore

(Avv. Stefania Iotti)

sottoscritto digitalmente

