

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
CONCORDATO PREVENTIVO N. 3/2012

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza in data 11 settembre 2025 del sottoscritto liquidatore giudiziale Dottorssa **Edi Bertolini**, il Giudice Delegato D.ssa Simona Boiardi con provvedimento emesso in data 26 settembre 2025, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita la **D.ssa Francesca Lombardo**, 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 e identificati con i **Lotti 13) e 14)**:

LOTTO 13)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

IMMOBILI IN CASTELLARANO

REDATTA DAL GEOM. ARMANO FRATTI

CHE QUIVI SI INTENE INTEGRALMENTE RICHIAMATA

In Comune di Castellarano (RE), in Via Strada Provinciale 75, **quota indivisa di 35/100 (trentacinque centesimi) di piena proprietà** di una cabina Enel, un ricovero attrezzi, una cabina elettrica di trasformazione e un terreno.

I beni identificati al foglio 6, mappali 220 e 225 erano precedentemente utilizzati come area di lavorazione per l'estrazione di materiale ghiaioso e per la realizzazione di invasi destinati alla decantazione e al riciclaggio delle acque di lavorazione. In particolare, il mappale 225 risulta attualmente non coltivabile, in quanto quasi interamente ricoperto di ghiaia, e veniva impiegato per lo spostamento di merci e autoveicoli.

La cabina elettrica, identificata catastalmente al foglio 6, mappale 224 risulta, secondo i *progetti autorizzati depositati presso il Comune, intestata ad Enel. Pertanto, si dovrà probabilmente procedere alla cessione del bene all'ente competente.*

La cabina elettrica di trasformazione presenta una struttura in cemento armato con copertura piana in latero cemento e si presenta in uno stato di degrado avanzato.

Diritto reale: quota indivisa di 35/100 (trentacinque centesimi) di piena proprietà

Indirizzo: in Comune di Castellarano (RE), in Via Strada Provinciale 75.

Estremi catastali:

QUOTA INDIVISA DI 35/100 (trentacinque centesimi) di PIENA PROPRIETA'

Catasto Fabbricati del Comune di Castellarano (RE):

- Foglio 6, particella 222, particella 223 e particella 220, subalterno 2, GRAFFATE INSIEME, Via Telarolo Montebabbio n. SNC piano T, Categoria D/1, Rendita Euro 198,00;
- Foglio 6, particella 224, Via Telarolo Montebabbio n. SNC piano T, Categoria D/1, Rendita Euro 14,00.

Catasto Terreni del Comune di Castellarano (RE):

- Foglio 6, particella 225, SEMIN ARBOR, classe 3, ettari 2.08.64, Reddito Dominicale Euro 85,13, Reddito Agrario Euro 118,53.

Confini:

da estratto di mappa catastale, detti beni risultano confinanti in un sol corpo con la Strada vicinale Borra Levrina, mappale 76 del foglio 6, altro foglio, salvo altri.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Armano Fratti nella perizia di stima depositata in atti, ai fini conoscitivi della zona in cui sono insediati gli immobili si riportano gli strumenti urbanistici in vigore.

In perizia si riporta la disciplina da Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) di Castellarano (RE), Tavola 3.1 del PSC strategie di progetto.

In data 27/02/2025 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 93-2025.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio e il Piano Strutturale Comunale vigenti definiscono le prescrizioni urbanistiche, come riportate dalla perizia di stima cui viene fatto integrale riferimento.

Sono stati prodotti in allegato alla perizia in oggetto i seguenti titoli edilizi:

- pratica di costruzione edile **Prot. N. 3188** del 25 maggio 1987 a oggetto "presa d'acqua ad uso industriale in loc. Telarolo";
- pratica di costruzione edile **Prot. N. 3233** con autorizzazione rilasciata del 3 agosto 1987, in oggetto "Domanda installazione deposito olii lubrificanti";
- pratica N. 90/3793 **Concessione n. 90/3793** del 31 luglio 1991, concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia (invaso per la decantazione delle acque di lavaggio);

- pratica N. 90/3797 **Concessione n. 90/3797** del 18 dicembre 1990, concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia (concessione per cabina di trasformazione energia elettrica);
- pratica N. 93/4313 **Concessione n. 93/4313** del 17 giugno 1993, concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia (concessione per installazione chiarificatore acque di scarico dell'impianto di lavaggio di Telarolo);
- pratica N. 93/4398 **Concessione n. 93/4398** del 7 aprile 1994, concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia (concessione per cabina elettrica).

Il **RICOVERO ATTREZZI** è costituito da una struttura metallica in lamiera, appoggiata direttamente sul terreno e in evidente stato di degrado. L'immobile **NON risulta presente negli atti comunali** e, per tale motivo, dovrà essere demolito poiché viste le condizioni precarie anche qualora fosse possibile procedere con un accertamento di conformità risulterebbe inutilizzabile. A tal fine sono stati indicati in perizia i costi necessari per la rimozione.

Lo stimatore ha riportato alle pagine 31 e 32 estratti dalle planimetrie.

Certificazioni:

il liquidatore 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); il liquidatore non è in possesso dell'Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, obblighi e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza, che quivi si intendono integralmente richiamati e trascritti, tra cui l'atto di compravendita a ministero Notaio dr. Giovanni Varchetta di Reggio Emilia in data 23/12/2011 Rep. n. 100716/29687, trascritto a Reggio Emilia il 17/01/2012 al n. 707 di R.P.

Relativamente al terreno di cui al foglio 6 particella 225 ed alla porzione immobiliare di cui al foglio 6 particella 220 subalterno 2 - particella 222 e particella 223 graffate insieme, derivanti dall'originaria particella 77 del foglio 6, **si precisa che l'area in questione è sottoposta alle disposizioni di tutela contenute nella legge 1° giugno 1939 n. 1089 giusta Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali in data 6 settembre 1983, trascritto a Reggio Emilia in data 19 ottobre 1983 al n. 7003**

R.P. e pertanto alla disciplina di cui al D.Lvo. 29 ottobre 1999 n. 490 (T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali) e della Legge 22 gennaio 2004 n. 42.

In particolare da detto atto si evince quanto segue:

"VINCOLO

Relativamente agli immobili di cui alle lettere B) e C), derivanti dall'originaria particella 77 del foglio 6, si precisa che l'area in questione è sottoposta alle disposizioni di tutela contenute nella legge 1° giugno 1939 n. 1089 giusta Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali in data 6 settembre 1983, trascritto a Reggio Emilia in data 19 ottobre 1983 al n. 7003 R.P. e pertanto alla disciplina di cui al D.Lvo. 29 ottobre 1999 n. 490 (T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali) e della Legge 22 gennaio 2004 n. 42.

Tale circostanza, apparentemente erronea, è frutto dell'origine della particella trasferita da altra, di maggiore ampiezza, su parte della quale sono stati rinvenuti resti di una antica villa romana.

Pertanto ai sensi dell'art. 58 terzo comma del D.L. 29 ottobre 1999 n.490, si rende opportuno presentare denuncia del trasferimento al competente Soprintendente preposto per la tutela dei beni archeologici.

Pertanto le parti contraenti provvederanno a notificare il presente atto al Ministero competente per il tramite della Soprintendenza di Bologna delegando espressamente me Notaio a tale incombenza.

I comparenti convengono che decorso il periodo previsto dall'art. 60 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, la parte acquirente potrà, anche con dichiarazione unilaterale, fare annotare a margine della trascrizione del presente atto tale circostanza, restando sin d'ora esonerato da responsabilità il Conservatore dei RR.II. competente."

Si precisa che eventuali oneri per incongruenza/diformità 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: gli immobili verranno ceduti nella suindicata quota indivisa di comproprietà.

LOTTO 14)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

IMMOBILI IN CASTELLARANO

REDATTA DAL GEOM. ARMANO FRATTI

CHE QUIVI SI INTENE INTEGRALMENTE RICHIAMATA

In Comune di Castellarano (RE), nei pressi di Via Braglia, **quota indivisa di 35/100 (trentacinque centesimi) di piena proprietà** di lotto costituito da undici particelle di terreni, identificate catastalmente al foglio 5, mappale 182, 201, 202, 206, 207, 217 e foglio 6, mappale 6, 7, 17, 18, 41.

Attualmente i terreni si presentano in parte coltivabili ed in parte boschivi, suddivisi in appezzamenti di varie dimensioni con diverse tipologie di colture catastali. Sono privi di fabbricati e i confini non risultano materializzati.

Diritto reale: quota indivisa di 35/100 (trentacinque centesimi) di piena proprietà

Indirizzo: in Comune di Castellarano (RE) nei pressi di Via Braglia.

Estremi catastali:

QUOTA INDIVISA DI 35/100 (trentacinque centesimi) di PIENA PROPRIETA'

Catasto Terreni del Comune di Castellarano (RE):

- **Foglio 6, particella 6**, SEMINATIVO, classe 3, ettari 1.02.54, Reddito Dominicale Euro 36,54, Reddito Agrario Euro 52,96;
- **Foglio 6, particella 7**, INCOLT PROD, classe 2, are 81.58, Reddito Dominicale Euro 0,84, Reddito Agrario Euro 0,42;
- **Foglio 6, particella 17**, VIGNETO, classe 2, are 50.49, Reddito Dominicale Euro 41,46 Reddito Agrario Euro 28,68;
- **Foglio 6, particella 18**, SEMINATIVO, classe 3, ettari 1.22.24, Reddito Dominicale Euro 43,56, Reddito Agrario Euro 63,13;
- **Foglio 6, particella 41**, BOSCO CEDUO, classe 2, ettari 3.28.95, Reddito Dominicale Euro 23,78 Reddito Agrario Euro 8,49;
- **Foglio 5, particella 182**, SEMINATIVO, classe 3, are 81.07, Reddito Dominicale Euro

28,89, Reddito Agrario Euro 41,87;

- **Foglio 5, particella 201**, SEMINATIVO, classe 3, are 89.79, Reddito Dominicale Euro 32,00, Reddito Agrario Euro 46,37;

- **Foglio 5, particella 202**, SEMINATIVO, classe 3, are 54.36, Reddito Dominicale Euro 19,37 Reddito Agrario Euro 28,07;

- **Foglio 5, particella 206**, SEMINATIVO, classe 2, ettari 1.28,76, Reddito Dominicale Euro 65,83 Reddito Agrario Euro 99,75;

- **Foglio 5, particella 207**, SEMINATIVO, classe 2, are 24.48, Reddito Dominicale Euro 12,52 Reddito Agrario Euro 18,96;

- **Foglio 5, particella 217**, INCOLT PROD, classe 2, are 30.13, Reddito Dominicale Euro 0,31 Reddito Agrario Euro 0,16.

Confini da estratto di mappa catastale:

- i mappali 6, 7, 17 e 18 del foglio 6 confinano in un sol corpo con i mappali 8, 19, 20, 21 del medesimo foglio, con altro foglio, salvo altri;

- il mappale 41 del foglio 6 confina con i mappali 36, 37, 38, 39, 45, 43, 42, 90, salvo altri;

- i mappali 182, 201, 202, 206, 207 e 217 del foglio 5 confinano in un sol corpo con Strada vicinale Borra Levrina, con i mappali 200, 203, 204, 213, 216, 165, 218, 183 del foglio 5, con altro foglio, salvo altri.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Armano Fratti nella perizia di stima depositata in atti, ai fini conoscitivi della zona in cui sono insediati gli immobili si riportano gli strumenti urbanistici in vigore.

In perizia si riporta la disciplina da Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) di Castellarano (RE), Tavola 3.1 del PSC strategie di progetto.

In data 27/02/2025 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 93-2025.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio e il Piano Strutturale Comunale vigenti definiscono le prescrizioni urbanistiche, come riportate dalla perizia di stima cui viene fatto integrale riferimento.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, obblighi e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza,

che quivi si intendono integralmente richiamati e trascritti, fra cui l'atto di compravendita a ministero Notaio dr. Giovanni Varchetta di Reggio Emilia in data 23/12/2011 Rep. n. 100716/29687, trascritto a Reggio Emilia il 17/01/2012 al n. 707 di R.P.

Si precisa che eventuali oneri per incongruenza/diformita' 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 puo' 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: gli immobili verranno ceduti nella suindicata quota indivisa di comproprietà.

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 15:30** nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra).

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 13) sopraindicato il prezzo base per le offerte è di Euro 5.218,00 offerta minima Euro 3.914,00 (75% del prezzo base).

Per il lotto 14) sopraindicato il prezzo base per le offerte è di Euro 14.364,00 offerta minima Euro 10.773,00 (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 Giudiziale.

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: **versamento sul conto corrente intestato a "Cooperativa Muratori Reggiolo Società Cooperativa in concordato preventivo" aperto presso la BPER Banca S.p.A. - Agenzia n. 3, Via B. Zacchetti n. 31, Reggio Emilia, codice IBAN IT 85 I 05387 12805 000002136103 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.

I) 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 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 superiore a Euro 50.000,00.

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 mediante versamento sul **conto corrente intestato a "Cooperativa Muratori Reggiolo Società Cooperativa in concordato preventivo" aperto presso la BPER Banca S.p.A. - Agenzia n. 3, Via B. Zacchetti n. 31, Reggio Emilia, codice IBAN IT 85 I 05387 12805 000002136103, con l'indicazione della scheda di perizia e il numero del lotto per il quale 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. AGENZIA 2 DI REGGIO EMILIA - IBAN IT 05 Y 03032 12801 01000 0000731, 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, 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 liquidato giudiziale chiederà al giudice delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

J) Il Liquidatore Giudiziale 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 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, sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

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

