

## AVVISO DI VENDITA

### INVITO AD OFFRIRE PER L'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Avv. Roberta Dall'Argine, con studio in Reggio Emilia, Via Cadoppi n. 6, in qualità di Liquidatore Giudiziale della **procedura 42/2025** aperta avanti il Tribunale di Reggio Emilia, sulla base del programma di liquidazione dell'attivo approvato dagli organi della procedura, intende ricevere e vagliare offerte dagli interessati all'acquisto, della quota parte di proprietà pari a 1/9 del seguente immobile nello stato e grado di fatto e di diritto in cui si trova:

#### DATI CATASTALI

**Immobile sito in Sassuolo (MO), Via Emilia-Romagna n. 45, iscritto al foglio 13 particella 445 sub 78 e sub 109.**

#### PREZZO BASE

**€ 24.200,00**

#### DESCRIZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è inserita in un contesto urbano caratterizzato prevalentemente da insediamenti a destinazione terziaria e direzionale, con presenza diffusa di attività produttive, artigianali e capannoni industriali. La zona risulta dotata delle principali infrastrutture viarie, con buona accessibilità carrabile e collegamenti agevoli con la viabilità principale e le arterie di scorrimento del territorio comunale. Pur non essendo a prevalente vocazione residenziale, l'area risulta comunque servita dalle principali reti tecnologiche e dispone, nelle vicinanze, di servizi di supporto alle attività lavorative e alla quotidianità, quali esercizi commerciali di base, attività di ristorazione e servizi connessi al tessuto produttivo locale.

Il fabbricato di cui l'unità fa parte è un edificio condominiale sviluppato su più piani fuori terra oltre a piano interrato destinato ad autorimesse, realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponamenti esterni in laterizio faccia a vista. I prospetti sono caratterizzati dalla presenza di

balconi aggettanti, mentre le parti comuni, quali vano scala ed androne, si presentano in condizioni manutentive complessivamente buone.

L'appartamento è posto al piano quarto ed è servito da impianto di ascensore. Internamente l'unità si sviluppa con ingresso diretto su zona soggiorno-pranzo con balcone e terrazzo, in continuità con una cucina a vista parzialmente separata mediante elementi architettonici fissi; tramite disimpegno si accede alla zona notte composta da due camere da letto con terrazzino, bagno principale e locale accessorio adibito a lavanderia/secondo servizio igienico.

Particolare rilevanza assume la presenza dell'ampio terrazzo a livello oltre ad un secondo terrazzo più piccolo ma comunque di dimensioni generose, entrambi accessibili dalla zona giorno, che costituisce un elemento qualificante dell'unità sia sotto il profilo funzionale che in termini di vivibilità, garantendo adeguata illuminazione naturale e affacci aperti sul contesto circostante.

Le finiture interne risultano di livello ordinario con caratteristiche tipiche dell'epoca di realizzazione, comprendendo pavimentazioni in materiale ceramico, serramenti in legno con vetrocamera e impianti tecnologici autonomi. L'unità appare nel complesso in buono stato manutentivo e conservativo.

Completa la proprietà un'autorimessa posta al piano interrato, accessibile mediante rampa carrabile comune. Il locale si presenta delimitato da murature perimetrali con accesso tramite basculante metallica e risulta idoneo al ricovero di un'autovettura, oltre a consentire un utilizzo accessorio come spazio di deposito. Le finiture sono quelle tipiche degli ambienti autorimessa, con pavimentazione in calcestruzzo e impiantistica essenziale, inserita in un contesto condominiale ordinato e funzionale.

Il bene è locato con regolare contratto di locazione.

Il bene immobile oggetto di vendita è meglio e più esattamente descritto in ogni sua parte – ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati – nella perizia estimativa in atti che fanno fede per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto.

Perciò, tanto premesso, il sottoscritto Liquidatore Giudiziale

#### INVITA

Gli interessati all'acquisto del richiamato immobile a far pervenire **offerte irrevocabili di acquisto** in conformità con quanto di seguito previsto.

#### CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita del compendio immobiliare in parola avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento della consegna, con tutte le servitù attive e passive e eventualmente esistenti anche se non risultanti dalla relazione tecnica del geometra nominato, alla quale si fa espresso richiamo per una dettagliata esposizione, dovendosi ritenere che la descrizione dell'immobile in questo atto e nella relazione tecnica ha funzione esclusivamente commerciale.

La presente vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e/o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, eventuale mancanza di collaudo statico, adeguamenti eventuali o necessari relativi alla copertura in lastra di amianto, per qualsiasi motivo non considerate, 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 del bene.

Per quanto concerne l'attuale stato detentivo e la conformità urbanistica si fa espresso rimando alla richiamata perizia di stima.

Si rende noto che eventuali abusi edilizi condonabili possono essere regolarizzati ai sensi dell'articolo 32 comma 25 del D.Lgs n. 269/2003, convertito con modificazioni nella Legge n. 326/2003 che prevede l'applicazione delle disposizioni di cui al capo IV e V della legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, c.d. condono edilizio.

L'offerta d'acquisto, costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex articolo 1329 del codice civile per un periodo di 90 giorni dalla sua presentazione, dovrà essere formalizzata ed inviata all'indirizzo di posta elettronica della procedura [diminnopietro@pec-composizionecrisi.it](mailto:diminnopietro@pec-composizionecrisi.it) entro e non oltre **le ore 24.00 del giorno 28 agosto 2026**.

La pec dovrà:

- 1) avere come **oggetto "Offerta per la vendita del 31 agosto 2026"** e contenere come **allegato la "offerta irrevocabile di acquisto"** con esatta indicazione del numero della procedura, dell'immobile, del nominativo dell'offerente e del relativo codice fiscale nonché della residenza, ovvero se trattasi di persone giuridiche della denominazione e ragione sociale, della relativa partita iva nonché della sede legale, e del prezzo proposto dall'offerente pari o superiore al prezzo base indicato (oltre imposte di legge, spese di trasferimento e spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli).
- 2) avere come allegato una **"dichiarazione di accettazione espressa dell'immobile"** posto in vendita, come visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritto nella perizia tecnica depositata, con espressa rinuncia alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- 3) avere come allegato **copia del documento di identità** per le persone fisiche o **visura o certificazione camerale** con le generalità del legale rappresentante per le persone giuridiche;
- 4) avere come allegato **distinta di bonifico** con valuta coincidente o anteriore al 28 agosto 2026 effettuato sul conto corrente della procedura acceso presso CREDEM, intestato a "Procedura Liquidazione Controllata Diminno Pietro", c/c 010/001/206259, Iban IT93L0303266500010001206259, **dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, con la previsione e dichiarazione di impegno di pagamento integrale del residuo prezzo entro 10 giorni dalla aggiudicazione**, che si terrà il giorno **31 agosto 2026**.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto e in parte, a condizioni di qualsiasi genere. Non è ammessa offerta per persone, società e/o enti da nominare.

Il liquidatore, qualora ritenuto opportuno, potrà richiedere all'offerente chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell'offerta.

La **valutazione delle offerte avverrà il giorno 31 agosto 2026 con inizio alle 15.00** presso lo studio del liquidatore Avv. Roberta Dall'Argine in Reggio Emilia, Via Cadoppi n. 6.

In caso di presenza di più offerte, si procederà ad una gara avanti il liquidatore fra coloro che avranno depositato nelle forme sopraindicate, offerte irrevocabili d'acquisto a **prezzo pari o superiore al prezzo base su indicato**.

Per tali offerte sarà dato corso ad una gara sulla più alta, mediante **unica offerta in aumento**, ad aumento libero, da formularsi per iscritto subito dopo l'apertura delle buste entro i tre minuti successivi alla consegna di apposita scheda per la formulazione dell'offerta stessa.

Il liquidatore procederà a redigere apposito verbale delle operazioni di gara con indicazione espressa della migliore offerta pervenuta per la quale sarà trattenuta la cauzione depositata sino alle decisioni in merito all'accettazione della proposta.

La presenza alla gara degli offerenti è indispensabile.

L'atto definitivo di trasferimento degli immobili posti in vendita verrà stipulato entro 60 giorni dall'accettazione dell'offerta, ovvero dalla sua comunicazione dinanzi al notaio designato dall'acquirente la cui offerta è stata accettata, previo pagamento del residuo complessivo prezzo a mezzo bonifico istantaneo intestato alla procedura da consegnare a mani del liquidatore almeno 30 giorni prima della stipula, onde consentire di acquisire le autorizzazioni alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli punto nel caso in cui l'acquirente, la cui offerta è stata accettata virgola non provveda il versamento del saldo del prezzo nei termini di cui sopra, il deposito cauzionale non verrà restituito ma sarà incamerato a titolo di penale.

Il bene verrà trasferito libero da trascrizioni pregiudizievoli, cancellate a cura del notaio rogante su provvedimento del giudice delegato successivamente alla stipula dell'atto notarile, con immissioni in possesso, comunque, entro i 30 giorni successivi.

Le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, al passaggio di proprietà, al compenso del notaio che redigerà l'atto, nonché le spese di cancellazione di iscrizioni e trascrizione nei registri, saranno tutte a carico dell'acquirente che le corrisponderà direttamente al notaio rogante al

momento del saldo del prezzo, salvo che facciano carico al venditore per disposizione inderogabile di legge.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex articolo 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso, inoltre, non comporta per le procedure di liquidazione e per i suoi organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti degli eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'accettazione dell'offerta di acquisto, e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

Qualora una o più clausole del presente bando siano dichiarate da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove è possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la vendita degli immobili, fino al momento della comunicazione di accettazione di una delle proposte di acquisto pervenute.

Le trattative per la cessione sono coperte dal dover reciproco di riservatezza, gli obblighi di riservatezza degli offerenti sono regolati anche dall'impegno sottoscritto per ottenere l'accesso ai dati riservati ai fini della formulazione dell'offerta. Fermo quanto previsto dall'impegno sottoscritto per l'accesso ai dati riservati ai fini della formulazione delle offerte, gli offerenti dovranno impegnarsi a considerare tutte le informazioni oggetto del presente bando come strettamente riservate, nonché ad adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza dell'informazioni acquisite, anche in ordine alla metodologia di produzione e dai materiali impiegati; ad astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite o riprodurle, ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti la predisposizione e la presentazione dell'offerta.

Ciascun interessato, previo appuntamento con custode il Sig. Diminno Pietro numero di telefono 331 6481864, potrà procedere alla visita degli immobili in questione nonché, dopo aver sottoscritto un accordo di riservatezza, all'esame dei dati dei documenti relativi ai medesimi cespiti.

Reggio Emilia – Modena, 21 maggio 2026

Il Liquidatore

Avv. Roberta Dall'Argine