

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
PROCEDURA FALLIMENTARE FALL N. 56/2021

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza del 4 Febbraio 2025 del sottoscritto Curatore **Dr. Alberto Peroni**, il Giudice Delegato D.ssa Simona Boiardi, con provvedimento emesso in data 10 Febbraio 2025, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita il **Dr. Antonio Caranci** Notaio in Reggio Emilia, per il tramite dell'Associazione Notarile - Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive di Reggio Emilia - Via Paterlini n. 1 - con riferimento agli immobili di seguito descritti:

Lotto 4) Zona A) I PIOPPI - via Radici Sud - Castellarano (RE),

Lotto 4) Zona B) via Stradone Secchia - Castellarano (RE),

Lotto 4) Zona C) Rio Rocca - Castellarano (RE),

Lotto 4) Zona D) Ponte Dragone Monchio - Palagano (MO).

LOTTO 4)
ZONA A)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA
PERIZIA DI STIMA REDATTA IN DATA 03/06/2024
DAL GEOM. FRANCESCO RANGONE)

In Comune di Castellarano (RE), Via Radici Sud, **piena proprietà** di lotto costituito da terreni, aventi le caratteristiche di cui alla perizia di stima e per chiarezza ivi determinati nella seguente Zona:

Zona A) I PIOPPI -via Radici Sud-Castellarano (RE)

a sua volta suddivisa in:

- zona di rispetto dalla strada e dall'alveo del Secchia;
- zone boschive aree superiori alla SS 486.

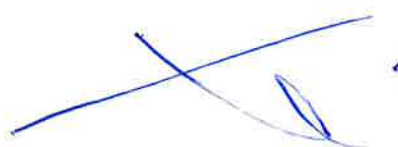
Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: Castellarano (RE) Via Radici Sud

Estremi catastali:

Catasto Terreni del Comune di Castellarano (RE)

- Foglio **52** - mappale **1** – bosco ceduo - classe 3 – di ettari 02.83.74 –R.D. Euro 13,19 –
R.A. Euro 5,86;



- Foglio **52** - mappale **6** – bosco ceduo - classe 3 – di ettari 02.86.54 –R.D. Euro 13,32 – R.A. Euro 5,92;
- Foglio **52** - mappale **21** – bosco ceduo - classe 3 – di ettari 00.67.50 –R.D. Euro 3,14 – R.A. Euro 1,39;
- Foglio **52** - mappale **22** – incolto produttivo - classe 1 - di ettari 02.54.36 –R.D. Euro 2,63 – R.A. Euro 1,31;
- Foglio **52** - mappale **23** – seminativo - classe 4 – di ettari 00.59.73 –R.D. Euro 10,49 – R.A. Euro 18,51;
- Foglio **52** - mappale **46** – bosco ceduo - classe 2 – di ettari 00.64.80 –R.D. Euro 4,69 – R.A. Euro 1,67;
- Foglio **52** - mappale **67** – seminativo - classe 3 – di ettari 00.23.94 –R.D. Euro 8,53 – R.A. Euro 12,36;
- Foglio **52** - mappale **70** – bosco ceduo - classe 2 – di ettari 00.08.74 –R.D. Euro 0,63 – R.A. Euro 0,23;
- Foglio **52** - mappale **104** – seminativo - classe 3 – di ettari 04.94.11 –R.D. Euro 176,08 – R.A. Euro 255,19;

Confini:

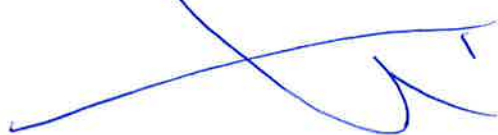
dei mappali 1, 6, 21, 22, 23, 46 e 104 in un sol corpo con nord Rio Pioppo con il foglio 51; Sud foglio 52 mappali 2, 7, 8, 9, 11, 26, 109, 106, 107, 111; Est foglio 46; Ovest foglio 52 mappali 105, 141 e Strada Provinciale 486.

Del mappale 67: Strada Statale 486 su quattro lati.

Del mappale 70: Strada Statale 486, mappali 126, 127 e 124, salvi altri e più precisi confini.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, diritti, oneri, condizioni, vincoli e servitù nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. Si precisa che:

- in data 22/02/1999 al n. 2348 di R.P. risulta trascritta una costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Roberto Bertani di Castellarano (RE) in data 12/01/1999 Rep. n. 67715 avente ad oggetto una servitù di gasdotto a favore di SNAM S.P.A., con sede in San Donato Milanese (MI), codice fiscale 00153220249, gravante gli immobili in Comune di Castellarano (RE) censiti al Catasto Terreni al foglio 52 particelle 67 - 66 - 64 - 74 - 88 - 85 - 45 - 43 e 92.



Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura della procedura.

LOTTO 4)
ZONA B)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA
PERIZIA DI STIMA REDATTA IN DATA 03/06/2024
DAL GEOM. FRANCESCO RANGONE)

In Comune di Castellarano (RE), Via Stradone Secchia, ubicati a lato della zona industriale, **piena proprietà** di lotto costituito da terreni, aventi le caratteristiche di cui alla perizia di stima e per chiarezza ivi determinati nella seguente Zona:

Zona B-via Stradone Secchia- Castellarano (RE)

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: Castellarano (RE) Via Stradone Secchia

Estremi catastali:

Catasto Terreni del Comune di Castellarano (RE):

- Foglio **58** - mappale **115** – seminativo irriguo - classe 2 – di are 31.26 –R.D. Euro 18,73 – R.A. Euro 29,06;
- Foglio **59** - mappale **161** – seminativo irriguo - classe 2 – di are 36.55 –R.D. Euro 21,90 – R.A. Euro 33,98;
- Foglio **59** - mappale **163** – seminativo irriguo - classe 2 – di are 04.00 –R.D. Euro 2,40 – R.A. Euro 3,72;
- Foglio **24** - mappale **2** – incolt prod - classe 2 – di are 3.38.10 –R.D. Euro 3,49 – R.A. Euro 1,75;
- Foglio **24** - mappale **3** – seminativo - classe 4 – di are 19.84 –R.D. Euro 3,48 – R.A. Euro 6,15;
- Foglio **24** - mappale **4** – seminativo - classe 4 – di are 12.02 –R.D. Euro 2,11 – R.A. Euro 3,72.

Confini:

il foglio 58 mappale 115 confina a Nord con il foglio 58 mappali 238 e 75; a sud foglio 59; a est torrente Secchia; a ovest foglio 58 mappali 116 e 69;

il foglio 59 mappali 161 e 163 confinano a nord foglio 58, a sud ed a est fiume Secchia; a



ovest foglio 58 mappale 158.

I mappali 2, 3 e 4 del Foglio 24 confinano in unico corpo con i mappali 52, 53, 5, salvo altri.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, diritti, oneri, condizioni, vincoli e servitù nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura della procedura.

LOTTO 4) **ZONA C)**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA **PERIZIA DI STIMA REDATTA IN DATA 03/06/2024** **DAL GEOM. FRANCESCO RANGONE)**

In Comune di Castellarano (RE), **piena proprietà** di lotto costituito da terreni, aventi le caratteristiche di cui alla perizia di stima e per chiarezza ivi determinati nella seguente Zona:

Zona C - Rio Rocca - Castellarano (RE)

Diritto reale: piena ed intera proprietà

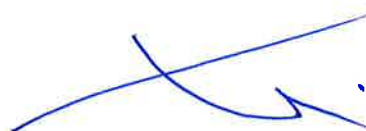
Indirizzo: Castellarano (RE), nei pressi del Rio della Rocca

Estremi catastali:

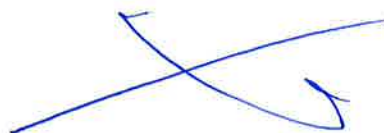
Catasto Terreni del Comune di Castellarano (RE)

- **Foglio 15 - mappale 99** – seminativo - classe 3 – di are 30.10 –R.D. Euro 10,73 – R.A. Euro 15,55;
- **Foglio 15 - mappale 101** – bosco ceduo - classe 2 – di are 1.47 –R.D. Euro 0,11 – R.A. Euro 0,04;
- **Foglio 15 - mappale 102** – seminativo - classe 3 – di are 8.50 –R.D. Euro 3,03 – R.A. Euro 4,39;
- **Foglio 15 - mappale 110** – semin arbor - classe 3 – di are 11.85 –R.D. Euro 4,83 – R.A. Euro 6,73;
- **Foglio 15 - mappale 111** – seminativo - classe 2 – di are 18.65 –R.D. Euro 9,54 – R.A. Euro 14,45;

- **Foglio 15 - mappale 112** – semin arbor - classe 2 – di are 44.00 –R.D. Euro 27,04 – R.A. Euro 34,09;
- **Foglio 15 - mappale 125** – seminativo - classe 3 – di are 30.50 –R.D. Euro 10,87 – R.A. Euro 15,75;
- **Foglio 15 - mappale 126** – bosco ceduo - classe 2 – di are 30.70 –R.D. Euro 2,22 – R.A. Euro 0,79;
- **Foglio 15 - mappale 127** – bosco ceduo - classe 2 – di are 55.30 –R.D. Euro 4,00 – R.A. Euro 1,43;
- **Foglio 15 - mappale 128** – bosco ceduo - classe 2 – di are 12.00 –R.D. Euro 0,87 – R.A. Euro 0,31;
- **Foglio 15 - mappale 129** – seminativo - classe 3 – di are 24.30 –R.D. Euro 8,66 – R.A. Euro 12,55;
- **Foglio 15 - mappale 130** – bosco ceduo - classe 2 – di are 99.95 –R.D. Euro 7,23 – R.A. Euro 2,58;
- **Foglio 15 - mappale 131** – bosco ceduo - classe 2 – di are 28.19 –R.D. Euro 2,04 – R.A. Euro 0,73;
- **Foglio 15 - mappale 132** – semin arbor - classe 4 – di are 40.00 –R.D. Euro 9,09 – R.A. Euro 14,46;
- **Foglio 15 - mappale 133** – bosco ceduo - classe 2 – di are 96.60 –R.D. Euro 6,98 – R.A. Euro 2,49;
- **Foglio 15 - mappale 134** – bosco ceduo - classe 2 – di ha 2.69.90 –R.D. Euro 19,51 – R.A. Euro 6,97;
- **Foglio 15 - mappale 154** – incolt prod - classe 1 – di ha 1.82.20 –R.D. Euro 1,88 – R.A. Euro 0,94;
- **Foglio 15 - mappale 155** – seminativo - classe 4 – di ha 1.83.13 –R.D. Euro 32,16 – R.A. Euro 56,75;
- **Foglio 15 - mappale 156** – seminativo - classe 4 – di are 34.11 –R.D. Euro 5,99 – R.A. Euro 10,57;
- **Foglio 15 - mappale 157** – bosco ceduo - classe 2 – di are 56.29 –R.D. Euro 4,07 – R.A. Euro 1,45;
- **Foglio 15 - mappale 158** – bosco ceduo - classe 2 – di are 73.30 –R.D. Euro 5,30 – R.A. Euro 1,89;



- **Foglio 15 - mappale 159** – bosco ceduo - classe 3 – di are 40.66 –R.D. Euro 1,89 – R.A.
Euro 0,84;
- **Foglio 15 - mappale 160** – bosco ceduo - classe 3 – di are 18.63 –R.D. Euro 0,87 – R.A.
Euro 0,38;
- **Foglio 15 - mappale 161** – bosco ceduo - classe 2 – di are 74.24 –R.D. Euro 5,37 – R.A.
Euro 1,92;
- **Foglio 15 - mappale 162** – bosco ceduo - classe 2 – di are 42.00 –R.D. Euro 3,04 – R.A.
Euro 1,08;
- **Foglio 15 - mappale 163** – bosco ceduo - classe 2 – di are 48.50 –R.D. Euro 3,51 – R.A.
Euro 1,25;
- **Foglio 15 - mappale 164** – incolt prod - classe 1 – di are 44.35 –R.D. Euro 0,46 – R.A.
Euro 0,23;
- **Foglio 15 - mappale 165** – seminativo - classe 4 – di are 35.06 –R.D. Euro 6,16 – R.A.
Euro 10,86;
- **Foglio 15 - mappale 166** – seminativo - classe 4 – di are 11.94 –R.D. Euro 2,10 – R.A.
Euro 3,70;
- **Foglio 15 - mappale 167** – bosco ceduo - classe 2 – di are 22.05 –R.D. Euro 1,59 – R.A.
Euro 0,57;
- **Foglio 15 - mappale 168** – incolt prod - classe 1 – di ha 1.01.85 –R.D. Euro 1,05 – R.A.
Euro 0,53;
- **Foglio 15 - mappale 169** – seminativo - classe 4 – di are 60.00 –R.D. Euro 10,54 – R.A.
Euro 18,59;
- **Foglio 15 - mappale 171** – incolt prod - classe 1 – di ha 1.82.09 –R.D. Euro 1,88 – R.A.
Euro 0,94;
- **Foglio 15 - mappale 174** – incolt prod - classe 2 – di are 51.83 –R.D. Euro 0,54 – R.A.
Euro 0,27;
- **Foglio 15 - mappale 178** – seminativo - classe 4 – di ha 2.07.79 –R.D. Euro 36,49 –
R.A. Euro 64,39;
- **Foglio 15 - mappale 179** – seminativo - classe 4 – di ha 1.83.54 –R.D. Euro 32,23 –
R.A. Euro 56,87;
- **Foglio 15 - mappale 180** – seminativo - classe 4 – di are 55.77 –R.D. Euro 9,79 – R.A.
Euro 17,28;



- **Foglio 15 - mappale 181** – incolt prod - classe 1 – di ha 2.00.00 –R.D. Euro 2,07 – R.A. Euro 1,03;

- **Foglio 15 - mappale 182** – seminativo - classe 4 – di are 94.28 –R.D. Euro 16,56 – R.A. Euro 29,21;

- **Foglio 15 - mappale 184** – seminativo - classe 4 – di ha 1.69.60 –R.D. Euro 29,78 – R.A. Euro 52,55.

Catasto Fabbricati del Comune di Castellarano (RE)

- **Foglio 15 - mappale 246 – Sub. 1** – Categoria D/1 – Rendita Euro 560,95.

Confini:

il mappale 99 confina con il Rio della Rocca e i mappali 98 e 100, strada;

i mappali 101 e 102 confinano con il Rio della Rocca, mappale 100, strada;

il mappale 110 confina con il mappale 242 da due lati e 89, strada;

i mappali 111 e 112 confinano con strada, Rio della Rocca, mappali 220 e 114;

tutti gli altri mappali confinano, in un unico blocco, con Rio della Rocca, viabilità, mappali 124, 153, 152, 151, 150, 135, 137, 173, 177, 172, 170, 188, 187, 186, 185, 183, Strada Vicinale di Casale, altro foglio di mappa;

salvi altri e più precisi confini.

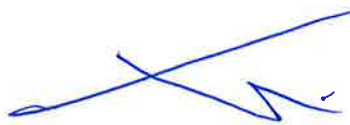
Osservazioni:

dalla relazione di stima si evince che la zona Rio Rocca presenta vincoli paesaggistici, di rispetto del Rio, vincoli storici ambientali di tutela.

Si richiamano integralmente i paragrafi ivi riportati del PIANO DI TUTELA AMBIENTALE E STORICO (con riferimento altresì alle aree tutelate per Legge, parte III del D. Lgs. 42/2004 - Art. 142 lett c - aree tutelate per legge - recepite dalla Legge 431/1985 cd. "Legge Galasso"), nonché secondo gli strumenti urbanistici in vigore.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, diritti, oneri, condizioni, vincoli paesaggistici, urbanistici e storici ambientali di tutela, servitù attive e/o passive, nascenti e/o riportati dalla perizia di stima e dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati.

- quanto alle particelle 161 e 163 del foglio 59, si precisa che nell'atto di compravendita a ministero Notaio Dr. Alberto Prati di Reggio Emilia in data 09/05/1973 Rep. n. 14630/6389, trascritto a Reggio Emilia il 21/05/1973 al n. 5332 di R.P., risulta evidenziato che i mappali erano gravati di livello a favore del Comune di Castellarano;



- in data 19/06/2003 al n. 10037 di R.P. risulta trascritta modifica convenzione rep. 2691/00 ed autorizzazione per attività estrattiva Cava Rio Rocca, a favore del COMUNE DI CASTELLARANO, VIA ROMA NR. 7, contro PESCALE SPA, LOCALITA IL PIOPO DI ROTEGLIA, con atto amministrativo del Segretario del Comune di Casalgrande in data 16 giugno 2003, Rep. 3097, gravante gli immobili in Comune di Castellarano (RE) censiti al Catasto Terreni al foglio 15 particelle 99 - 101 - 102 - 110 - 111 - 112 - 125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 - 154 - 155 - 156 - 157 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 166 - 167 - 168 - 169 - 174 - 178 - 179 - 180 - 181 e 182.

Sarà a carico dell'aggiudicatario provvedere alla demolizione totale del fabbricato censito al Comune di Castellarano (RE), Foglio 15 - mappale 246 - Sub. 1 - Categoria D/1 - Rendita Euro 560,95, in quanto l'immobile non risulta più fisicamente esistente, pur essendo ancora formalmente censito. Si ricorda che il sito verrà venduto nello stato in cui si trova senza responsabilità alcuna da parte del Curatore o della Procedura.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi a cura della procedura.

LOTTO 4) **ZONA D)**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA **PERIZIA DI STIMA REDATTA IN DATA 03/06/2024** **DAL GEOM. FRANCESCO RANGONE)**

In Comune di Palagano (MO), località Ponte Dragone Monchio, piena proprietà di lotto costituito da terreni, aventi le caratteristiche di cui alla perizia di stima e per chiarezza ivi determinati nella seguente Zona:

Zona D—Ponte Dragone Monchio - Palagano (MO)

Diritto reale: piena ed intera proprietà

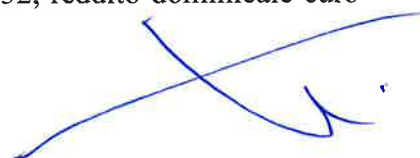
Indirizzo: Palagano (MO), località Ponte Dragone Monchio

Estremi catastali:

Catasto Terreni del Comune di Palagano (MO)

foglio 11 particella 45, seminativo, classe 4, are 49.72, reddito dominicale euro 4,11, reddito agrario euro 6,42;

- foglio 11 particella 71, pascolo arb, classe U, are 21.32, reddito dominicale euro



0,55, reddito agrario euro 0,55;

- foglio 11 particella 94, seminativo, classe 3, are 24.70, reddito dominicale euro 3,70, reddito agrario euro 5,10;
- foglio 11 particella 115, fabb rurale, are 00.44;
- foglio 11 particella 116, fabb rurale, are 05.08;
- foglio 11 particella 140, pascolo, classe 1, are 06.62, reddito dominicale euro 0,17, reddito agrario euro 0,17.

Confini: detti beni confinano in un sol corpo:

- a nord con mappali 23 e 44 del foglio 11;
- a sud con mappali 141 e 142 del foglio 11;
- a est con strada vicinale, mappali 119, 118, 76 e 46 del foglio 11;
- a ovest con mappale 93 del foglio 11.

Salvo altri.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, diritti, oneri, condizioni, vincoli e servitù nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura della procedura.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

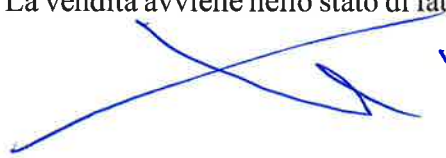
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA A MEZZO DEL GESTORE DELLA VENDITA

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 10 Novembre 2026 alle ore 17:20 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra).

La vendita dei cespiti oggetto del fallimento è disciplinata dalle seguenti condizioni:

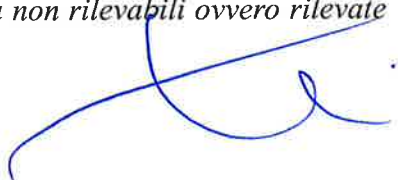
A) Gli immobili oggetto del fallimento sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente 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). Sarà a carico dell'aggiudicatario del Lotto C) Rio Rocca la demolizione totale del fabbricato censito al Comune di Castellarano (RE), Foglio 15 - mappale 246 - Sub. 1 - Categoria D/1 - Rendita Euro 560,95, in quanto l'immobile non risulta più fisicamente esistente, pur essendo ancora formalmente censito. 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.

Si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate



nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - ex art 2922 cc 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.

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 4) Zona A)** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 23.040,00 (ventitremilaquaranta/00) con offerta minima di Euro 17.280,00 (75% del prezzo base);**

per il Lotto 4) Zona B) in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 26.420,00 (ventiseimilaquattrocentoventi/00) con offerta minima di Euro 19.815,00 (75% del prezzo base);**

per il Lotto 4) Zona C) in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 85.500,00 (ottantacinquemilacinquecento/00) con offerta minima di Euro 64.125,00 (75% del prezzo base).**

per il Lotto 4) Zona D) in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 6.452,00 (seimilaquattrocentocinquantadue/00) con offerta minima di Euro 4.839,00 (75% del prezzo base).**

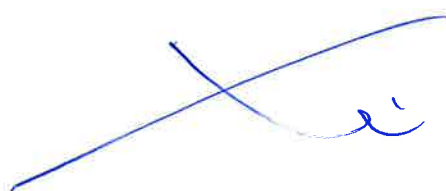
B) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal curatore.

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.

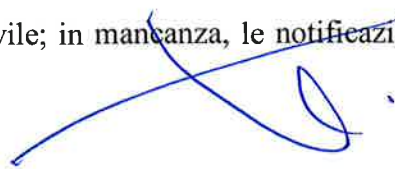
D) Entro le ore 12.00 del giorno precedente (9 Novembre 2026) a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto analogiche; entro le ore 12:00 del giorno 9 Novembre 2026 dovrà essere generata la ricevuta di consegna in caso di offerta telematica.

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 a "Fallimento I Pioppi Srl" alla procedura avente codice IBAN IT 62 O 05034 12803 000000023350, acceso presso il "BANCO BPM S.p.A." Agenzia di Reggio Emilia, Via F.lli Cervi n. 72 - ed identificato con il numero della procedura (56/2021), della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con data valuta beneficiario antecedente alla data dell'udienza di vendita.**
- 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 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.

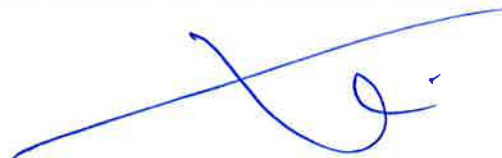
In caso di vendita con modalità telematica:

- 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 a "Fallimento I Pioppi Srl" alla procedura avente codice IBAN IT 62 O 05034 12803 000000023350, acceso presso il "BANCO BPM S.p.A." Agenzia di Reggio Emilia, Via F.lli Cervi n. 72 - ed identificato con il numero della procedura (56/2021), della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con data valuta beneficiario antecedente alla data dell'udienza di vendita.

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@giustiziacerit.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);

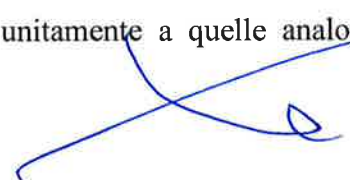
b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). 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.

G) Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori 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.

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.

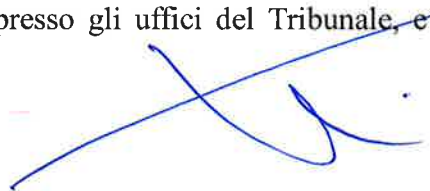
Il versamento del residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà avvenire entro **90 giorni dall'aggiudicazione mediante versamento sul conto corrente intestato a "Fallimento I Pioppi Srl" alla procedura avente codice IBAN IT 62 O 05034 12803 000000023350, acceso presso il "BANCO BPM S.p.A." Agenzia di Reggio Emilia, Via F.lli Cervi n. 72 - ed identificato con il numero della procedura (56/2021).**

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.

H) Il curatore può in ogni caso sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa nei dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto ex art. 107 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.

I) 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** e **<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 DATA ROOM 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 Dr. Alberto Peroni (presso lo studio *PPI&Partners Dottori Commercialisti* in Reggio Emilia, Via F.lli Cervi n. 80 - telefono 0522/1719458 - indirizzo mail: a.peroni@ppidottoricommercialisti.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, 5 agosto 2026

IL CURATORE

DR. ALBERTO PERONI

