

Tribunale di Reggio Emilia

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO R.G. N. 10/2022

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza presentata in data 8 luglio 2026 dal sottoscritto Liquidatore Dr. **Silvio Facco**, il Giudice Delegato Dottorssa Simona Boiardi, con provvedimento emesso in data 21 luglio 2026, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita il Dr. **Antonio Caranci**, 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:

LOTTO UNICO

descrizione degli immobili

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. FEDERICO MELLONI

che quivi si intende integralmente richiamata)

In Comune di Guastalla (RE), centro storico, Via Pascoli n. 8, **piena ed intera proprietà** di alloggio al piano terzo con autorimessa al piano terreno posti in complesso condominiale oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del C.C.). Disposizione interna alloggio: PIANO TERZO: ingresso, soggiorno con balcone, tinello, cucinotto, due camere da letto e bagno; PIANO TERRENO: autorimessa.

La superficie commerciale parametrata dell'alloggio risulta di complessivi mq. 104 circa; autorimessa di mq. 17.

Dalla relazione di stima risultano spese condominiali insolute.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: in Comune di Guastalla (RE), centro storico, Via Pascoli n. 8.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Guastalla (RE):

- **Foglio 17, particella 94, subalterno 4**, Via Giovanni Pascoli n. 8 piano T, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza Mq. 17, Superficie catastale totale mq. 21, Rendita Euro 90,43;

- **Foglio 17, particella 94, subalterno 26**, Via Giovanni Pascoli n. 8 piano 3, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza Vani 6, Superficie catastale totale mq. 100, totale escluse aree scoperte mq. 99, Rendita Euro 542,28.

Confini:

l'alloggio al piano terzo confina a nord, sud e est con vuoto su aree cortilive comuni; a ovest con vano scala comune, ascensore comune, alloggio di altre ragioni.

L'autorimessa al piano terreno confina a nord con area cortiliva comune; a sud con corridoio comune, cantina altre regioni e vano scala comune; a est con autorimessa altre ragioni; a ovest con vano ascensore comune e centrale termica.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Federico Melloni nella perizia di stima depositata in atti, si riporta l'elenco di tutte le procedure edilizie inerenti gli immobili in oggetto:

- *concessione edilizia 28/1968 P.G. del 21/02/1968,*
- *certificato di agibilità 28/1968 P.G. del 08/04/1969.*

Non risultano presenti le Certificazioni degli impianti e nemmeno la Certificazione energetica.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

in ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, lo stimatore ha rilevato che l'immobile presenta alcune parziali difformità alla distribuzione interna, ai prospetti ed alle altezze dei locali rispetto agli elaborati grafici sopra citati. Dette difformità rientrano, a tutti gli effetti, nell'ambito di applicazione dell'art. 19 bis, comma 1ter della L.R. 23/2004 e s.m.i. in materia di vigilanza sull'attività edilizia, il quale, sancendo e tutelando il "principio di certezza delle posizioni giuridiche e l'affidamento dei privati", stabilisce che "costituiscono tolleranze costruttive le parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia eseguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. E' fatta salva possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'Art. 21-nies della Legge n.241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste".

Pertanto, dette difformità parziali non costituiscono violazione edilizia, in quanto rientrano nelle parziali difformità relative a immobile che è stato oggetto di sopralluogo da parte di funzionario incaricato e che, successivamente al rilascio del Certificato di Abitabilità/Usabilità, non ha subito opere tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi, né è stato assoggettato ad alcun provvedimento sanzionatorio che possa limitare la commerciabilità.

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie lo stimatore può quindi dichiarare la regolarità edilizia/urbanistica.

Necessita invece di aggiornamento catastale come previsto al punto 3 della perizia in quanto risulta essenziale l'obbligo di conformità catastale previsto negli atti notarili di

compravendita dall'art. 29 comma 1 bis L. 52/85 e come modificata dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, gli immobili non risultano però regolarmente censiti in quanto da sopralluogo risultano presenti variazioni alle unità immobiliari; risulta quindi necessaria una nuova pratica di accatastamento per le unità aggiornando gli immobili alla situazione attuale con una spesa presunta come in perizia a carico della parte aggiudicataria.

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

- atto di compravendita a ministero Notaio Anna Maria Tosi di Guastalla (RE) in data 26/02/2009 Rep. n. 43426/6364, trascritto a Reggio Emilia il giorno 11/03/2009 al n. 3868 di R.P.

Nell'atto è stato precisato che *"nella presente compravendita sono comprese anche le quote proporzionali di comproprietà, su tutte le aree, parti, enti, manufatti e pertinenze del fabbricato cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, che sono comuni per legge in caso di condominio a norma dell'articolo 1117 del codice civile o comunque tali per destinazione oggettiva, quali enti comuni che risultano nel rogito di provenienza del Notaio Roberto Serino di cui infra e nel rogito del notaio Alberto Prati, stipulato in data 26 giugno 1969, Rep. n. 12527/5351, registrato a Guastalla (RE) il 03/07/1969 al n. 712 e trascritto a Reggio Emilia il giorno 11/07/1969 al n. 7154 R.G. e al n. 5722 R.P."*

- Atto di compravendita a ministero Notaio Roberto Serino di Guastalla (RE) in data 20/07/1998 Rep. n. 25411, trascritto a Reggio Emilia il 29/07/1998 al n. 8961 di R.P.

Nell'atto è stato precisato che *"alle porzioni immobiliari in oggetto compete la quota di comproprietà pari a 62,064/1000 per l'appartamento ed a 12,034/1000 per l'autorimessa, sull'area di sedime e cortiliva pertinenziale del fabbricato di cui le porzioni sono parte e su tutto quant'altro specificato all'art. 2 dell'atto di cui al titolo. All'appartamento in oggetto compete, per quanto attiene alle spese di riscaldamento, una quota di 75/1000"*.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

Condizioni generali di vendita

con modalità telematica sincrona a mezzo del gestore della vendita

i.v.g. di reggio emilia - zucchetti s.r.l.

L'udienza per l'esame delle offerte digitali e per l'eventuale gara TELEMATICA tra gli offerenti collegati on - line, avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 10 Novembre 2026 alle ore 17:10 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra).

La vendita dei cespiti oggetto della Liquidazione del Patrimonio è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili oggetto della Liquidazione del Patrimonio 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.

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.

- Per il lotto unico il prezzo base per le offerte è di **Euro 103.000,00 con offerta minima pari ad Euro 77.250,00, 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 liquidatore.

C) Tutte le spese, tasse, imposte, diritti per rilascio copie ed il compenso professionale notarile (escluso solo le tasse di cancellazione delle formalità trascritte o iscritte a carico dell'immobile) 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) dovrà essere generata la ricevuta di consegna.

E) Per partecipare alla vendita si dovrà:

- depositare offerta conforme a quanto stabilito dal Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 artt. 12 e segg., tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, e depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

- 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 TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA, acceso presso "La Cassa di Ravenna S.p.A.", sede di Reggio Emilia, Via Battaglione Toscano n. 1/a, codice IBAN IT 33 R 06270 12800 CC0680293500, ed identificato con il numero della procedura (10/2022), 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 allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare; nel caso l'offerente incarichi un mandatario per la partecipazione alla gara, il mandato conferito al mandatario, che dovrà essere un avvocato, con atto pubblico o scrittura privata autenticata notarile; l'offerta dovrà contenere l'eventuale richiesta dei benefici fiscali per la prima casa.

Chiunque, ad eccezione del sovraindebitato, 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 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."** ivreggioemilia.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 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 1 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 superiore a Euro 50.000,00.

All'udienza di vendita le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il Tribunale ed alla presenza degli offerenti on line. In caso di offerta unica si deciderà sulla stessa ed in caso di più offerte si disporrà comunque la vendita sincrona sull'offerta più alta.

Al termine della gara, il liquidatore assegnerà il termine per il versamento del residuo prezzo in conformità a quanto previsto nell'avviso di vendita.

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 TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA, acceso presso "La Cassa di Ravenna S.p.A.", sede di Reggio Emilia, Via Battaglione Toscano n. 1/a, codice IBAN IT 33 R 06270 12800 CC0680293500, ed identificato con il numero della procedura (10/2022).**

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 liquidatore, ausiliario ex art. 68 c.p.c. custodia immobiliare e per l'attuazione dell'Ordine di LIBERAZIONE emesso dal giudice delegato, **il compenso 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 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 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 liquidatore chiederà al giudice delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

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**, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** **<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 **dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia.**

Maggiori informazioni potranno essere ottenute tramite "ultimi beni in vendita" del sito **<http://www.fallimentireggioemilia.com>**, sul portale delle Vendite Pubbliche, **sul sito I.V.G. di Reggio Emilia, www.ivgreggioemilia.it contattando il gestore della vendita, I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti Srl; il liquidatore Dottor Silvio Facco, presso lo studio "BFMR & Partners", in Reggio Emilia, Piazza Vallisneri n. 4 – 42121 Reggio Emilia - Tel. 0522.303003, e.mail s.facco@bfmr.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 25/08/2026

Il Liquidatore Dr. Silvio Facco



