

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
CONCORDATO PREVENTIVO N. **6/2013**

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza del 14 maggio 2021 presentata dal sottoscritto Liquidatore Giudiziale Dr. Alberto Peroni, il Giudice Delegato, Dr. Niccolò Stanzani Maserati, con provvedimento emesso in data 18 maggio 2021 e successiva autorizzazione di data 22 ottobre 2021 vista l'istanza depositata dal Liquidatore Giudiziale medesimo in data 21 ottobre 2021, nonché in forza di autorizzazione di data 06/03/2025 vista l'istanza del Liquidatore Giudiziale medesimo in data 05/03/2025, 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 e identificati nel fabbricato **lotto A)**:

LOTTO UNICO

UNITA' del FABBRICATO LOTTO A)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. MANUELA BOLITI

e successiva RELAZIONE INTEGRATIVA APRILE 2025

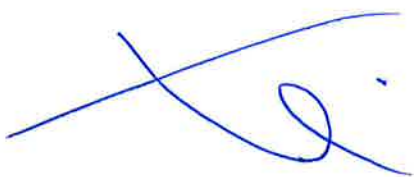
che quivi si intendono integralmente richiamate)

In Comune di Parma, in località San Prospero Parmense, sulla via Emilia Lepido S.S. 9, all'incrocio con la Strada Viazza di Martorano, **piena proprietà di unità immobiliari facenti parte del FABBRICATO "A"** ricompreso nel centro polivalente "LA VELA SHOPPING CENTER".

Il complesso polifunzionale "LA VELA SHOPPING CENTER" viene descritto al capitolo 3 della perizia.

Il FABBRICATO "A" edificato sul fronte della via Emilia è disposto su due piani fuori terra, servito da due gruppi scale e ascensori, una rampa carrabile per il piano 1° a parcheggio, un portico antistante la via Emilia e una piazza scoperta passante al centro della zona commerciale, ogni unità ha accesso autonomo con le vetrine disposte su tutto il perimetro dell'edificio. Per le unità valutate viene fatto riferimento al capitolo 3.3 della relazione di stima.

Diritto reale: piena proprietà

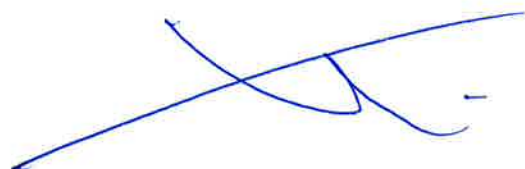


Indirizzo: in Comune di Parma, in località San Prospero Parmense, sulla via Emilia Lepido S.S. 9, all'incrocio con la Strada Viazza di Martorano.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Parma:

- Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 8, Via Emilio Lepido piano T, z.c. 2, Categoria D/8, Rendita Euro 8.220,00;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 15, Via Emilio Lepido piano T, z.c. 2, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza Mq. 102, Superficie catastale mq. 101, Rendita Euro 632,14;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 16, Via Emilio Lepido piano T, z.c. 2, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza Mq. 134, Superficie catastale totale mq. 118, Rendita Euro 4.200,76;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 17, Via Emilio Lepido n. 227 piano T, z.c. 2, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza Mq. 178, Superficie catastale totale mq. 152, Rendita Euro 5.580,11;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 21, Via Emilio Lepido piano T, z.c. 2, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza Mq. 42, Superficie catastale totale mq. 42, Rendita Euro 260,29;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 26, Via Emilio Lepido piano T, z.c. 2, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza Mq. 75, Superficie catastale totale mq. 75, Rendita Euro 464,81;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 27, Via Emilio Lepido piano T, z.c. 2, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza Mq. 78, Superficie catastale totale mq. 78, Rendita Euro 483,40;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 28, Via Emilio Lepido piano T, z.c. 2, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza Mq. 111, Superficie catastale mq. 111, Rendita Euro 687,92;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 30, Via Emilio Lepido piano T, z.c. 2, Categoria D/1, Rendita Euro 92,00;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 31, Via Emilio Lepido piano T, z.c. 2, Categoria D/1, Rendita Euro 66,30;

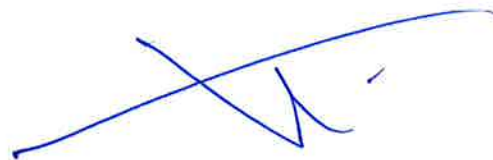


- **Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 32**, Via Emilio Lepido n. CM piano 1, z.c. 2, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza Mq. 185, Superficie catastale totale mq. 203, Rendita Euro 1.146,53;
- **Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 33**, Via Emilio Lepido n. CM piano 1, z.c. 2, Categoria D/8, Rendita Euro 6.732,00;
- **Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 36**, Via Emilio Lepido n. 1 piano 1, z.c. 2, Categoria D/8, Rendita Euro 14.724,00;
- **Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 37**, Via Emilio Lepido n. CM piano 1, z.c. 2, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza Mq. 57, Superficie catastale totale mq. 66, Rendita Euro 353,26;
- **Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 39**, Via Emilio Lepido n. CM piano 1, z.c. 2, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza Mq. 162, Superficie catastale totale mq. 181, Rendita Euro 1.003,99;
- **Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 40**, Via Emilio Lepido n. CM piano 1, z.c. 2, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza Mq. 59, Superficie catastale totale mq. 70, Rendita Euro 365,65;
- **Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 46**, Via Emilio Lepido piano 1, z.c. 2, Categoria D/1, Rendita Euro 322,00;
- **Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 49**, Via Emilio Lepido n. 227 piano T, z.c. 2, Categoria C1, Classe 5, Superficie catastale mq. 103, Mq. 124, Rendita Euro 3.887,27;
- **Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 50**, Via Emilio Lepido n. 227 piano T, z.c. 2, Categoria C1, Classe 5, Superficie catastale mq. 108, Mq. 123, Rendita Euro 3.855,92;
- **Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 51**, Via Emilio Lepido piano T, z.c. 2, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza Mq. 101, Superficie catastale totale mq. 102, Rendita Euro 3.166,24;
- **Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 55**, Via Emilio Lepido piano T, z.c. 2, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza Mq. 223, Superficie catastale totale mq. 207, Rendita Euro 6.990,81;
- **Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 58**, Via Emilio Lepido n. CM piano T, z.c. 2, Categoria D/8, Rendita Euro 22.000,00;

- Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 59, Via Emilio Lepido n. CM piano T, z.c. 2, Categoria D/8, Rendita Euro 12.000,00;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 61, Via Emilio Lepido n. CM piano T, Categoria in corso di costruzione;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 62, Via Emilio Lepido n. CM piano T, Categoria in corso di costruzione;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 63, Via Emilio Lepido n. CM piano T, Categoria in corso di costruzione;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 64 (già subalterno 60), Z.C. 2, Via Emilio Lepido n. CM piano T, Categoria D/8, Rendita Euro 17.928,00;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 65 (già subalterno 60), Z.C. 2, Via Emilio Lepido n. CM piano T, Categoria F/3;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 66 (già subalterno 38), Z.C. 2, Via Emilio Lepido n. 229 piano 1, Categoria D/8, Rendita Euro 11.916,00;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 67 (già subalterno 38), Z.C. 2, Via Emilio Lepido n. 229 piano 1, Categoria D/8, Rendita Euro 3.114,00;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 68 (già subalterno 38), Z.C. 2, Via Emilio Lepido n. 229 piano 1, Categoria D/8, Rendita Euro 4.932,00;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 69 (già subalterno 23), Z.C. 2, Via Emilio Lepido n. CM piano T, Categoria D/8, Rendita Euro 5.922,00;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 70 (già subalterno 23), Z.C. 2, Via Emilio Lepido n. CM piano T, Categoria D/8, Rendita Euro 4.122,00;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 560, Categoria Area Urbana, 796 mq., Via Emilio Lepido Snc, piano T;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 564, Categoria Area Urbana, 1174 mq., Via Emilio Lepido, piano T;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 578, Categoria Area Urbana, 78 mq., Via Emilio Lepido, piano T.

Confini:

confini in unico corpo confinante a nord con canale tombato Vallicella e via Emilia, a est con altre ragioni mappale 48 del fg.37, a sud con residue ragioni al mappale 551 - altre



ragioni mappale 203 – parcheggi pubblici mappale 563 del fg. 37, a ovest parcheggi pubblici mappale 563 – viabilità pubblica mappale 478 e 588 del fg. 37.

Salvi altri e più precisi confini.

Pertinenze:

secondo quanto si evince dalla relazione di stima, la descrizione di ciascuna delle parti comuni è riportata nell'elaborato planimetrico catastale aggiornato del 21.05.2024 prot. n. PR0040679, dal quale si evince quanto segue:

- Sez 002 Foglio 37 Mappale 550 sub. 2 (BENE COMUNE NON CENSIBILE vano scala, vani tecnici e wc in comune a tutti i sub.);
- Sez 002 Foglio 37 Mappale 550 sub. 3 (BENE COMUNE NON CENSIBILE vano scala, vani tecnici e wc in comune a tutti i sub.);
- Sez 002 Foglio 37 Mappale 550 sub. 4 (BENE COMUNE NON CENSIBILE rampa carrabile per accedere al piano primo in comune a tutti i sub.);
- Sez 002 Foglio 37 Mappale 550 sub. 5 (BENE COMUNE NON CENSIBILE galleria pedonale e portico in comune a tutti i sub.).

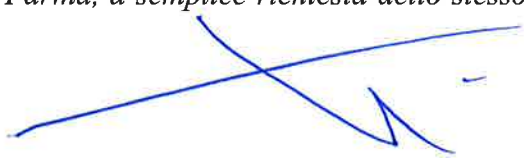
Sono altresì ricomprese le proporzionali quote di comproprietà come spettanti e/o attribuibili al compendio in oggetto delle unità così censite:

Catasto Fabbricati del Comune di Parma:

- Sez. 002 - Foglio 37, particella 565, subalterno 1, Categoria Area Urbana, Consistenza 10.646 mq., Via Emilio Lepido piano T;
- Sez. 002 - Foglio 37, particella 550, subalterno 47, Categoria Lastrico Solare, Consistenza 7.400 mq., Via Emilio Lepido piano 1.

A stralcio dell'atto tipo di compravendita, con particolare riferimento all'atto a ministero del Notaio Giovanni Fontanabona di Parma in data 15 maggio 2012, Rep.n. 92.181/27.705, trascritto a Parma il 14 giugno 2012 ai numeri 9726 R.G. e 6856 R.P., si evince quanto segue:

"... Le parti (venditrice ed acquirente) prendono atto come (anche in considerazione della necessità di modificare alcune destinazioni d'uso di unità immobiliari e di rispettare gli standards urbanistici richiesti a tal fine) le entità/parcheggi oggi al catasto fabbricati, zona censuaria 2, foglio 37, mappale 550 subalterno 47 e mappale 565 subalterno 1 (già mappale 550 subalterni 34 e 44, oggi soppressi) potranno/potrebbero (in tutto o in parte) essere ceduti "gratuitamente" al Comune di Parma, a semplice richiesta dello stesso (a



tal fine la parte acquirente società ...omissis... conferisce alla società venditrice "STUDIO NEXT S.R.L." procura in tal senso, il tutto coi più ampi poteri in merito ivi compresa la facoltà di reintestare la proprietà dei mappali de quo in capo alla società venditrice...".

e con riferimento al capitolo **ENTI CONDOMINIALI - REGOLAMENTO CONDOMINIALE, PRECISAZIONI GIURIDICHE ED IMMOBILIARI, MODALITA' DI GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE** ivi riportato.

Come di seguito indicato, si segnala: (1) la costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore del Comune di Parma trascritta in data 23.03.2012 rp 3539, per la costituzione di servitù di uso pubblico a carico delle parti comuni del complesso mappale 550 sub. 44 (oggi mappale 565 sub.1) -5-4-2-3- 34 (oggi subalterno 47) e mappale 551 sub.1, giusta atto a ministero del Notaio Giovanni Fontanabona in data 7 marzo 2012 Rep.n. 91.988/27.585; (2) costituzione di diritti reali a titolo oneroso, atto costitutivo di servitù di elettrodotto in cavo interrato in favore della società Stern PV 10 S.r.l. e di IRETI S.p.A., cioè il gestore di rete di zona, sui mappali 551 e 565 del Foglio 37, Sezione D, Comune di Parma per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Bernardo Borri in data 16 luglio 2025 Rep.n. 54921/26118, trascritta a Parma in data 28 luglio 2025 al n. 12412 R.P.

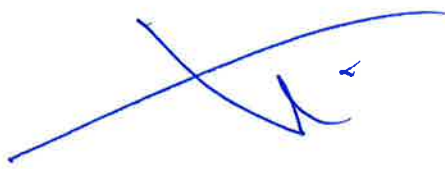
**LA REGOLAMENTAZIONE DEGLI SPAZI COMUNI È SPECIFICATA NEL
REGOLAMENTO CONDOMINIALE ALLEGATO ALLA PERIZIA.**

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, il complesso è stato edificato in forza del primo **Permesso di Costruire del 04.12.2009 n. 1866/2009** rilasciato dal Comune di Parma, con termine per fine lavori al 24.02.2015, successivamente sono stati autorizzati altri provvedimenti che hanno portato il complesso allo stato attuale. Il complesso risulta sostanzialmente ultimato nelle parti comuni, nelle unità vendute e locate e allo stato di "grezzo avanzato" nelle unità libere.

Le variazioni hanno modificato alcuni usi urbanistici anche rispetto alla descrizione presentata al momento di apertura del concordato e sono tutt'ora in corso alcuni lavori da parte di taluni affittuari che potranno modificare, non in modo rilevante, le unità oggetto di vendita.

Si riportano di seguito i passaggi autorizzativi verificati presso l'ufficio comunale:

- Permesso di costruire n. **1740/2010** del 09.08.2010, con oggetto variante essenziale a PdC n. 1866/2009 riguardante entrambi gli edifici;



- Permesso di costruire n. **1283/2011** del 24.02.2012, con oggetto variante essenziale a PdC n. 1866/2009, relativamente all'edificio A;
- Permesso di costruire n. **1284/2011** del 24.02.2012, con oggetto variante essenziale a PdC n. 1866/2009, relativamente all'edificio B;
- SCIA n. **2880/2012** del 01.10.2012, variante in corso d'opera a PdC n. 1866/2009;
- SCIA n. **2974/2012** del 08.10.2012, variante in corso d'opera a PdC n. 1866/2009, relativamente all'edificio A;
- SCIA n. **2974/2012** del 08.10.2012, variante in corso d'opera a PdC n. 1866/2009, relativamente all'edificio A;
- SCIA n. **3445/2012** del 22.11.2012, variante in corso d'opera a PdC n. 1866/2009;
- SCIA in sanatoria n. **141693/2013** del 02.08.2013, variante d'uso sala Slot piano terra Fabb.A;
- Domanda di **certificazione di conformità edilizia parziale** P.G. n. **34521** del 27.02.2012, relativa al **mapp. 550** fabbricato A;
- Domanda di **certificazione di conformità edilizia parziale** P.G. n. **34527** del 27.02.2012, relativa al **mapp. 551** fabbricato B;
- Domande successive di certificazione di **conformità edilizia parziale** P.G.46815 del 19.03.2012- P.G.58411 del 03.04.2012- P.G.69549 del 20.04.2012- P.G.153164 del 14.09.2012- P.G.157831 del 22.09.2012- P.G.187074 del 09.11.2012- P.G.29227 del 16.02.2013.

Successivamente alla perizia del 2013 sono stati presentati ulteriori provvedimenti edilizi e il seguente elenco è stato fornito dal tecnico dalla proprietà e per il quale il perito estimatore ed il Liquidatore Giudiziale non assumono alcuna responsabilità segnalando altresì che potrebbero esservene alcuni ancora in corso di presentazione anche in ragione di richieste o lavori di affittuari:

- SCIA in variante al PdC 1866/2009 fascicolo 1437/2014 presentata in data 30/05/2014 - PG 99190;
- SCIA in variante al PdC 1866/2009 fascicolo 250/2015 presentata in data 11/02/2015 - PG 23996;
- SCIA in variante al PdC 1866/2009 fascicolo 2270/2015 presentata in data 12/08/2015 - PG 146865;

- SCIA in variante al PdC 1866/2009 fascicolo 433/2017 presentata in data 27/02/2017 - PG 241769;
- SCIA in variante al PdC 1866/2009 fascicolo 435/2017 presentata in data 27/02/2017 - PG 41785;
- CIL per lavori di manutenzione straordinaria fascicolo 785/2018 del 20/03/2018 PG 60752 (ANCORA EFFICACE);
- CIL per lavori di manutenzione straordinaria fascicolo 786/2018 del 20/03/2018 PG 60788 (ANCORA EFFICACE);
- SCEA PARZIALE PRESENTATA IN DATA 4/11/2020 PG 179127 FASCICOLO 418/2020 - CHIUSURA PRATICA POSITIVAMENTE ED ARCHIVIATA IN DATA 2/12/2020;
- SCIA PER ULTIMAZIONE OPERE IMMOBILE BLOCCO A fascicolo 76/2021 presentata in data 15/01/2021 pg 7212 (ANCORA EFFICACE, DA DEPOSITARE L'IMPRESA ESECUTRICE DELLE OPERE).

Le conformità edilizie parziali riguardano le parti comuni degli edifici e le seguenti unità individuate nella tavola depositata in comune e allegata alla perizia: A7-A8-A9-A10-A11-A14-A16-A18-A19-A31-A26-A28-B1-B2-B13/14-B16-B17, la richiesta in corso datata 2020 si riferisce alle parti comuni.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, **lo stato attuale del complesso come visitato risulta sostanzialmente conforme per superfici e volumetrie alle autorizzazioni edilizie rilasciate** e alla consistenza delle schede catastali; risultano tuttavia variati gli usi urbanistici di alcune unità immobiliari che dovranno essere aggiornate negli accatastamenti e risultano non realizzate alcune divisorie interne, le finiture interne e gli impianti (igienico sanitari, elettrici e di riscaldamento) delle unità libere.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, allo stato attuale essendo in corso trasformazioni edilizie, non è possibile attestare la complessiva conformità edilizia.

Si richiama integralmente il capitolo 3.4 e la DESTINAZIONE URBANISTICA ivi riportata.

Gli accordi sottoscritti con l'amministrazione comunale (atto unilaterale d'obbligo) hanno previsto la realizzazione di numerose opere di urbanizzazione oggi realizzate collaudate e già cedute gratuitamente al Comune di Parma, tra le quali: realizzazione della nuova

rotatoria sulla via Emilia, allargamento pedonabile di via Viazza, realizzazione di aree di parcheggio pubblico per n.127 posti auto.

**AGGIORNAMENTO ATTIVITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA -
RELAZIONE INTEGRATIVA APRILE 2025**

ATTIVITA' EDILIZIA

successivamente alla perizia del 2021 sono stati presentati ulteriori provvedimenti edilizi e il seguente elenco è stato fornito dai tecnici della proprietà e per i quali il perito estimatore ed il Liquidatore Giudiziale non assumono alcuna responsabilità:

- CILA n. 2933/2019 ad oggetto il subalterno 17;
- SCIA n. 3584/2022 ad oggetto le porzioni ai subalterni 58-59;
- CILA n. 953/2023 ad oggetto le porzioni ai subalterni 66-67-68 ex 38;
- CILA in sanatoria n.2103/2024 ad oggetto le porzioni ai subalterni 69-70 ex.23.

In perizia si riporta lo stralcio fuori scala delle recenti modifiche.

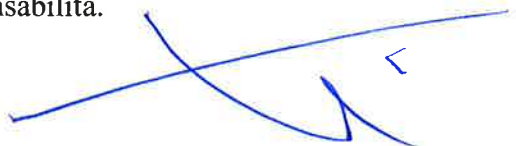
Lo stato attuale del complesso risulta, per quanto a conoscenza dello stimatore, sostanzialmente conforme per superfici e volumetrie alle autorizzazioni edilizie rilasciate e alla consistenza delle schede catastali. Risultano variati gli usi urbanistici di alcune unità immobiliari e risultano non ultimate le *unità in corso di costruzione*.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, allo stato attuale essendo in corso trasformazioni edilizie di cui all'elenco riportato, non è possibile attestare la complessiva conformità edilizia.

DESTINAZIONE URBANISTICA – verificata al 2025:

la destinazione urbanistica prevista dagli strumenti comunali classifica l'intera area come ***“zona produttiva di completamento ZP3” art. 3.2.44 del RUE***, lo strumento urbanistico PSC-RUE identifica l'area alla Tavola 30 aggiornata al 16.11.2022 Determina Dirigenziale n.2715 del 10.11.2022, in perizia si riportano lo stralcio TAV.30 e lo stralcio delle NTA del RUE_Var 260.2022.

Si fa tuttavia presente che possono esservi variazioni negli utilizzi e nei conduttori degli immobili per effetto di risoluzioni o di nuove sottoscrizioni di contratti di locazione in continuo sviluppo. Si fa inoltre presente che taluni conduttori potrebbero aver effettuato, sotto la loro responsabilità, lavori sugli immobili concessi in locazione anche senza aver richiesto o comunicato il tutto alla proprietà e per i quali il perito estimatore ed il Liquidatore Giudiziale non assumono alcuna responsabilità.



NOTE ALLA RELAZIONE INTEGRATIVA:

detta relazione ha il solo scopo di aggiornare le informazioni contenute nella perizia generale del 02.11.2021, non contiene le verifiche dirette sul corso delle trasformazioni in atto presso il complesso, né sugli effettivi utilizzi né sui conduttori. Maggiori informazioni sul punto potranno essere ottenute dagli interessati direttamente dalla società e dal suo legale rappresentante vista la prosecuzione dell'attività e le possibilità che vi siano modifiche in tal senso.

Le informazioni d'identificazione catastale contenute nella relazione integrativa sono state desunte dagli atti catastali attuali come aggiornati direttamente dalla proprietà e dal suo legale rappresentante che se ne assume la responsabilità di conformità allo stato dei luoghi. Le informazioni edilizie aggiornate e l'elencazione degli usi in atto sono state fornite come elaborate e presentate direttamente dalla proprietà e dal suo legale rappresentante, che se ne assume pertanto la responsabilità di conformità allo stato dei luoghi senza alcuna responsabilità della procedura.

Certificazioni:

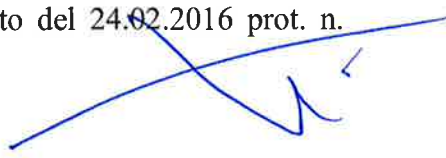
il Liquidatore Giudiziale non è in possesso dei libretti delle certificazioni di conformità degli impianti, né dell'Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

La parte aggiudicataria resterà onerata di ogni eventuale responsabilità ed adeguamento in materia di regolamento edilizio nonché in materia delle vigenti disposizioni amministrative, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque, rifiuti speciali e/o tossici nocivi, anche allo stato non noti ma che dovessero essere rinvenuti in seguito.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, l'intero complesso come descritto corrisponde allo storico catastale derivante dalle particelle acquistate e in particolare ai mappali 35 /sub.2-3, 34, 202, 84, 85 del foglio 37 di mq. 46.460.

- Le planimetrie catastali di alcune unità non risultano aggiornate; sono in corso gli aggiornamenti catastali delle variazioni edilizie riportate al capitolo 3.4 della perizia e di altre in corso di eventuale presentazione.
- Aggiornamenti catastali dal 2013 al 2020 fabbricato A mappale 550: variazione toponomastica del 10.02.2015 prot. n. PR0076976-PR0076982-PR0076983-PR0076986-PR0076988-PR0077011-PR0077013 – variazione classamento del 24.02.2016 prot. n.



PR0028509 - variazione fusione e cambio uso del 10.03.2017 prot. n. PR0031391 - variazione classamento del 29.01.2018 prot. n. PR0012203 - variazione classamento del 17.02.2018 prot. n. PR0020692 - variazione classamento del 02.05.2019 prot. n. PR0152033.

• In particolare, alcune unità presenti alla data del concordato sono state variate e/o accorpate e precisamente:

✓ Subalterni 7-9-10-11-45 soppressi, trasformati ed accorpati in sub. 61-60;

✓ Subalterni 52-53-54 soppressi, trasformati ed accorpati in sub. 58-59;

✓ Subalterno 48 soppresso e trasformato in sub. 63;

✓ Subalterno 22 soppresso e trasformato in sub. 62;

✓ Subalterno 12 soppresso e trasformato in sub. 55.

DA RELAZIONE INTEGRATIVA - AGGIORNAMENTO APRILE 2025 si rileva quanto segue:

• **Aggiornamenti catastali dal 2021 al 2025 fabbricato A mappale 550:**

variazione del 21.01.2022 Pratica n. PR0003365; variazione del 17.08.2023 Pratica n. PR0051657; variazione del 26/09/2024 Pratica n. PR0077621;

• **In particolare, alcune unità presenti alla data della perizia sono state variate e/o accorpate e precisamente:**

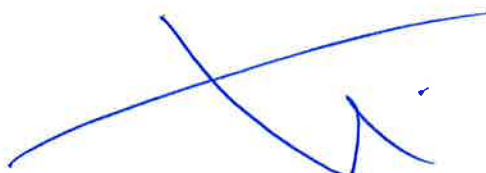
Subalterno 60 soppresso e trasformato in sub. 64-65;

1 Subalterno 38 soppresso e trasformato in sub. 66-67-68;

2 Subalterno 23 soppresso e trasformato in sub. 69-70.

Ulteriori notizie: la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui i beni si trovano, senza alcun onere o responsabilità di qualunque tipo per la procedura e per il Liquidatore Giudiziale.

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 garanzia alcuna.**



Gli immobili vengono trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti i patti, servitù, obblighi e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati.

Nei passaggi al ventennio risultano le seguenti trascrizioni:

✓ ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del comune di Parma trascritto in data 19.01.2010 RP 681, mappali 478 e 479, giusta scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Fontanabona in data 23 dicembre 2009 Rep. n. 89666/26181;

✓ CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO a favore del Comune di Parma trascritta in data 18.01.2011 RP 616, per la cessione delle aree mappali 478 e 479, giusta atto a ministero del Notaio Giovanni Fontanabona in data 28 dicembre 2010 Rep.n. 90836/26899.

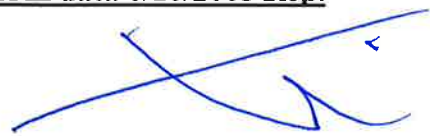
✓ CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO a favore del Comune di Parma trascritta in data 10.07.2012 RP 7914, per la cessione dell'area mappale 563, giusta atto a ministero del Notaio Giovanni Fontanabona in data 26 giugno 2012 Rep.n. 92276/27751.

✓ COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO a favore del Comune di Parma trascritta in data 23.03.2012 RP 3539, per la costituzione di SERVITÙ DI USO PUBBLICO a carico delle parti comuni del complesso mappale 550 sub. 44 (oggi mappale 565 sub.1) -5-4-2-3- 34 (oggi subalterno 47) e mappale 551 sub.1, giusta atto a ministero del Notaio Giovanni Fontanabona in data 7 marzo 2012 Rep.n. 91.988/27.585.

✓ Atto amministrativo – Costituzione Servitù Coatta a favore del Comune di Parma trascritto in data 14.11.2019 RP 18103, per la costituzione di servitù pubblica di fognatura a carico dei mappali 560-564-565, giusta atto amministrativo del Comune di Parma di data 17 ottobre 2019 Rep.n. 2680/2019.

Oltre a queste si segnala la costituzione di una servitù volontaria inamovibile di elettrodotto interrato in favore della società Stern PV 10 S.r.l. e di IRETI S.p.A., gestore di rete di zona, sui mappali 551 e 565 del Foglio 37, Sezione D, Comune di Parma per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Bernardo Borri in data 16 luglio 2025 Rep.n. 54921/26118, trascritta a Parma in data 28 luglio 2025 al n. 12412 R.P.

Secondo quanto si evince dalla perizia di stima, dalla lettura dell'atto di provenienza (per atto di compravendita a ministero Notaio dott.ssa Elena Covri in data 6/10/2005 Rep.



n. 17580/3198, trascritto a Reggio Emilia il 27/10/2005 al n. 19439 di R.P. che si intende quivi integralmente richiamato) e dagli atti di compravendita già stipulati a carico dei beni risultano i seguenti vincoli:

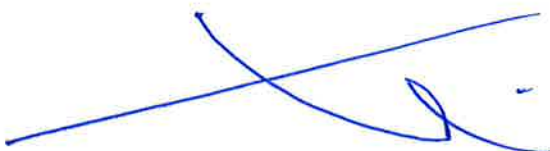
a stralcio dell'atto tipo di compravendita:

✓ "...- con la servitù di passaggio pedonale e carraio a favore delle eventuali erigende future costruzioni che potranno sorgere sui mappali 416 e 203, del foglio 37, del Catasto Terreni di Parma, Sezione di San Lazzaro Parmense, posti a confine, in lato sud, rispetto al complesso immobiliare ove è ricompresa la porzione oggetto del presente atto, mappali di ragioni della società ...omissis... e/o aventi causa, e a carico della strada/viabilità realizzata all'interno del complesso immobiliare medesimo (di cui al subalterno 1 del mappale 551) che serve di collegamento e innesto con la pubblica Via Viazza di Martorano: la suindicata servitù, costituita con l'atto di provenienza a rogito dottoressa Elena Covri in data 6 ottobre 2005, di repertorio n. 17.580, in premessa richiamato, potrà essere esercitata con le modalità e secondo quanto stabilito nell'atto stesso;

-con la precisazione che a favore e contro le singole unità che compongono il complesso immobiliare suindicato, risultano costituite tutte quelle servitù, anche per destinazione del "Pater Familias", rese necessarie e/o utili per i lavori di edificazione degli edifici;

-con la ulteriore precisazione che con il presente atto la società acquirente ..omissis.. conferisce procura alla società "STUDIO NEXT S.R.L." e, per essa, ai suoi legali rappresentanti, affinché la stessa con i più ampi poteri in merito abbia a concedere servitù di accesso e di utilizzo a favore di enti erogatori di pubblici servizi (in particolare inerente alla fornitura di energia elettrica) in merito ai locali adibiti a cabine elettriche posti nel piano terreno e al locale tecnico posto nel piano primo del "FABBRICATO 1" o "FABBRICATO A" di nuova costruzione (ove trovasi quanto compravenduto con il presente atto) ed attualmente individuati, al Catasto dei Fabbricati del Comune di Parma, al foglio 37, zona censuaria 2^a, con il mappale 550 subalterni 30, 31 e 46 (e loro eventuali futuri subalterni derivati); a richiesta di detti enti erogatori i suindicati locali potranno anche essere ceduti in proprietà: il tutto con i più ampi poteri nel definire le condizioni e le clausole che la controparte vorrà apporre in atto;

= con espressa riserva da parte della società venditrice di utilizzo futuro in via esclusiva della volumetria non ancora utilizzata del lotto sul quale sorge il complesso immobiliare.;



= nel pieno rispetto delle attuali normative urbanistiche e degli impegni assunti dalla società venditrice nei confronti del Comune di Parma con l'atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Giovanni Fontanabona in data 23 dicembre 2009, repertorio n. 89.666, raccolta n. 26.181, registrato a Parma in data 14 gennaio 2010 al n. 755 e trascritto a Parma in data 19 gennaio 2010 al n. 681 del Reg. Part. al quale ha fatto seguito in esecuzione a detto atto d'obbligo la cessione a titolo gratuito a favore del Comune di Parma delle aree destinate a parcheggio pubblico e ad allargamento della sede stradale della Via Viazza di Martorano (individuate con i mappali 478 e 479 del foglio 37 della mappa del Catasto Terreni di Parma, Sezione di San Lazzaro Parmense), cessione intervenuta con atto a rogito notaio Giovanni Fontanabona in data 28 dicembre 2010, di repertorio n. 90.836, raccolta n. 26.899, registrato a Parma in data 17 gennaio 2011 al n. 797 e trascritto a Parma in data 18 gennaio 2011 al n. 616 del Registro Particolare; a tal riguardo la società venditrice precisa e dichiara di riservarsi la proprietà di ulteriori aree (attualmente individuate con i mappali 560, 563 e 564 del foglio 37 della mappa del Catasto Terreni di Parma, Sezione di San Lazzaro Parmense) poste in lato nord-ovest del complesso, in angolo fra la Via Marco Emilio Lepido (Strada Nazionale Emilia) e la Via Viazza di Martorano, in quanto dette aree (parte delle quali saranno adibite ad ulteriori parcheggi pubblici) dovranno essere cedute, in tutto o in parte, al Comune di Parma, sempre in ottemperanza agli accordi intervenuti in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi di edificazione del complesso immobiliare;".

"ENTI CONDOMINIALI - REGOLAMENTO CONDOMINIALE PRECISAZIONI GIURIDICHE ED IMMOBILIARI MODALITA' DI GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

In relazione all'intero complesso immobiliaresi precisa e si fa constare quanto segue:

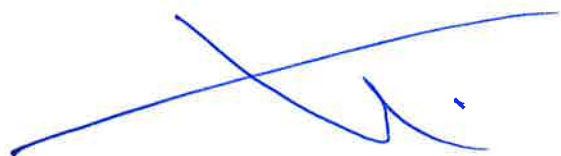
A) il complesso immobiliare denominato "LA VELA SHOPPING CENTER" è costituito, come in premessa meglio specificato, da due edifici da terra a tetto, "FABBRICATO 1" o "FABBRICATO A" (edificato sul mappale 550) e "FABBRICATO 2" o "FABBRICATO B" (edificato sul mappale 551), ciascuno con annessa adiacente porzione di area cortilizia scoperta pertinenziale, edifici che sono, pertanto, di fatto e catastalmente completamente autonomi; è da ritenersi unica e rilevante eccezione, in tal senso, come espressamente conferma la parte venditrice, l'area cortilizia scoperta pertinenziale e circostante agli edifici che, pur essendo catastalmente annessa, in parte al "FABBRICATO 1" o



"FABBRICATO A" e in parte al "FABBRICATO 2" o "FABBRICATO B", secondo le risultanze della mappa catastale del foglio 37 del Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione di San Lazzaro Parmense (e in base a quanto risulta anche dagli elaborati planimetrici dei due edifici depositati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Parma) è attraversata, senza recinzioni o delimitazioni/ostacoli di sorta per così dire interni, dalla viabilità del complesso, carraia e pedonale, in modo tale che i proprietari (attuali e futuri) così come gli affittuari (attuali e futuri) di porzioni immobiliari site nel complesso possono liberamente circolare all'interno del complesso senza limitazioni di sorta;

in questo modo, ad esempio, i proprietari/affittuari di unità immobiliari poste nel "FABBRICATO 1" possono accedere alla propria unità immobiliare anche attraverso l'area cortilizia annessa al "FABBRICATO 2" e analogamente i proprietari/affittuari di unità immobiliari poste nel "FABBRICATO 2" possono accedere alla propria unità immobiliare anche attraverso l'area cortilizia annessa al "FABBRICATO 1", intendendosi fin da ora costituite le relative reciproche servitù di passaggio pedonale, carraio e con ogni mezzo, nel modo più ampio e a minor danno dei fondi serventi, a carico e a favore di entrambe le porzioni di area cortilizia scoperta insistenti sui mappali 565 (già particella 550) e 551; tale servitù è da considerarsi anche di sosta nelle zone specifiche adibite a parcheggi laddove sono espressamente previsti e delimitati gli spazi adibiti a parcheggio: il tutto in base e in ottemperanza e con le precisazioni e le limitazioni stabilite nel regolamento di condominio come allegato sotto la lettera "E" all'atto del notaio Giovanni Fontanabona in data 9 marzo 2012 di repertorio n. 92.005, raccolta n. 27.596, registrato a Parma in data 22 marzo 2012 al n. 4531 e ivi trascritto in data 23 marzo 2012 al n. 3540;

l'area cortilizia circostante ai due fabbricati, considerata nel suo complesso, così come gli altri spazi e/o enti del complesso stesso (ad esempio i portici e i marciapiedi) attraverso i quali, non solo i proprietari e/o gli affittuari, ma anche il pubblico accede agli spazi privati (ma aperti appunto anche al pubblico) sono da considerarsi, come espressamente confermano le parti del presente atto, fin da ora gravati dalle relative servitù di passaggio (carraio o pedonale), acconsentendo espressamente su di essi le parti del presente atto (società venditrice e società acquirente), tramite i propri legali rappresentanti, il pubblico transito e ciò beninteso tenendo conto e in base alla destinazione (strada, o marcia-piede, o portico, ecc.) dell'ente in questione;



la società "STUDIO NEXT S.R.L.", con il pieno consenso della parte acquirente del presente atto, precisa e ribadisce pertanto fin da ora che a favore e contro le parti condominiali del complesso immobiliare suindicato che ne sono interessate, risultano costituite tutte quelle servitù di uso pubblico, anche per destinazione del "pater familias", rese necessarie e/o utili per l'edificazione dei fabbricati e per la fruibilità al pubblico del complesso polifunzionale stesso...;

B) la società "STUDIO NEXT S.R.L.", precisa e dichiara altresì sempre in merito all'area cortilizia circostante ai due fabbricati, che solamente tre porzioni di detta area, oltre a una porzione di porticato posto nel "FABBRICATO 2" o "FABBRICATO B", non sono condominiali, ma sono annesse in proprietà esclusiva ad altrettante unità immobiliari su di esse prospettanti ed individuate con il medesimo subalterno catastale che identifica la stessa porzione immobiliare;

C) costituiscono enti condominiali del descritto complesso immobiliare quelle porzioni degli stabili e quegli enti comuni che tali sono per legge, uso e/o destinazione (articolo 1117 e seguenti del Codice Civile).....”

in allegato alla perizia si trova il regolamento condominiale con tabelle millesimali.

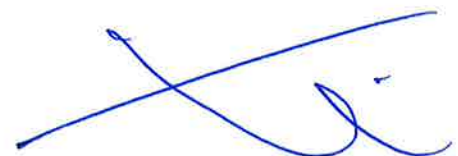
Stato di occupazione:

secondo quanto emerge da relazione di stima, varie unità risultano locate ma non risulta utile fornire un quadro preciso delle locazioni in quanto vi sono periodiche variazioni per effetto di risoluzioni e nuove sottoscrizioni. Ogni informazione relativa alle unità locate, ai conduttori ed ai contratti di locazione è necessario rivolgersi al legale rappresentante della Società ed al Liquidatore Giudiziale Dott. Alberto Peroni (PEC: a.peroni@odcec.re.legalmail.it) i quali, previa sottoscrizione di apposito impegno alla riservatezza, potranno fornire le necessarie informazioni e/o copia dei contratti in essere. La gestione delle parti comuni è affidata all'Amministratore di Condominio con rilevanti oneri anche a carico di Studio Next srl la quale, molte volte in ragioni di urgenze o di inerzia, è stata chiamata ad effettuare interventi diretti vista la maggioranza delle quote millesimali.

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.

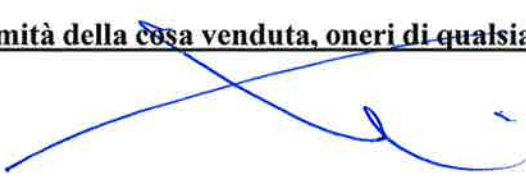


L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte analogiche e digitali e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 1° Dicembre 2026 alle ore 16:30 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra).

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 sostanzialmente 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 e si troveranno al trasferimento di proprietà (eventuali difformità non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze anche 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.

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/manutenzione di impianti alle leggi vigenti (ivi compreso antincendio o ascensori, ecc..), spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, beni da smaltire, manutenzioni da effettuare ovvero per conduttori morosi o per difformità derivanti da lavori da loro effettuati – 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 Giudiziale non è in possesso dei libretti delle certificazioni di conformità degli impianti, né dell'Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

Per il Lotto unico - unità del fabbricato lotto A) il prezzo base per le offerte è di **Euro 1.085.280,00 con offerta minima di Euro 813.960,00 (75% del prezzo base).**

B) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite, previa richiesta a mezzo PEC, dal Liquidatore Giudiziale.

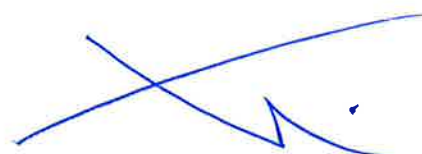
C) Tutte le spese, anche per diritti rilascio copie, tasse ed imposte (escluso solo le tasse di cancellazione delle formalità trascritte o iscritte a carico dell'immobile ed il compenso professionale notarile) sono a carico dell'aggiudicatario.

D) Entro le ore 12.00 del giorno precedente (30 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 30 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.



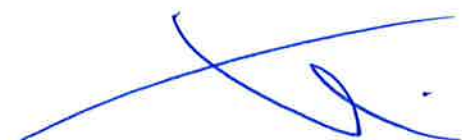
– L'offerta è irrevocabile per legge per centoventi giorni ed è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato, o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente paragrafo, in misura non inferiore al 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 alla società "STUDIO NEXT S.R.L.", procedura di c.p. identificata con il numero (6/2013), conto acceso presso "Emil Banca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa", Agenzia di Reggio Emilia, Via F.lli Cervi n. 81/E, codice IBAN: IT 73 L 07072 12802 000000104622 della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con data valuta antecedente all'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 dell'imprenditore in concordato, 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:

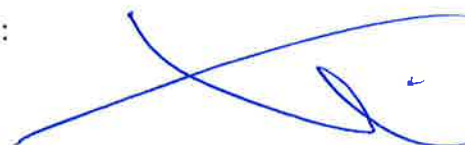


- le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 artt. 12 e seguenti, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche 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 alla società "STUDIO NEXT S.R.L.", procedura di c.p. identificata con il numero (6/2013), conto acceso presso "Emil Banca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa", Agenzia di Reggio Emilia, Via F.lli Cervi n. 81/E, codice IBAN: IT 73 L 07072 12802 000000104622 della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con data valuta antecedente all'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@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."** ivgreggioemilia.fallcoaste.it - è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

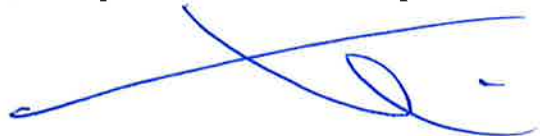
F) All'udienza per l'esame delle offerte, se l'unica offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta; mentre se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso in misura non superiore ad un quarto, il liquidatore giudiziale 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 giudiziale 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 Euro 2.000,00.

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 liquidatore giudiziale 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 giudiziale 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 **60 giorni** dall'aggiudicazione mediante versamento sul **conto corrente intestato alla società "STUDIO NEXT S.R.L.", procedura di c.p. identificata con il numero (6/2013), conto acceso presso "Emil Banca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa", Agenzia di Reggio Emilia, Via F.lli Cervi n. 81/E, codice IBAN: IT 73 L 07072 12802 000000104622.**

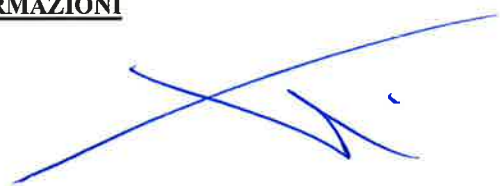
L'aggiudicatario dovrà quindi fornire prova dell'avvenuto versamento mediante deposito di idonea documentazione bancaria presso l'associazione notarile.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario il 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 liquidatore giudiziale chiederà al giudice delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

H) Il Liquidatore Giudiziale 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 liquidatore o da suo delegato.

Maggiori informazioni potranno essere ottenute tramite "ultimi beni in vendita" del sito <http://www.fallimentireggioemilia.com>, sul portale delle Vendite Pubbliche, tramite il sito dell'I.V.G. di Reggio Emilia, e contattando il Liquidatore Giudiziale Dr. Alberto Peroni (presso lo studio PPI & Partners, in Reggio Emilia, Via Fratelli Cervi n. 80 – Tel. 0522.1719458 - E-mail: a.peroni@ppidottoricommercialisti.it – PEC: a.peroni@odcec.re.legalmail.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, 21 settembre 2026.

Il Liquidatore Giudiziale

Dr. Alberto Peroni



