

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 26/2024

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza n. 33 presentata in data 13 maggio 2026 dal sottoscritto Curatore dottor **Michele Corradini**, il Giudice Delegato Dottorssa Stefania Calo', con provvedimento emesso in data 13 maggio 2026, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita il dottor Luigi Zanichelli, 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, ed identificati come:

lotto unico

lotto unico

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA
DALL'ING. MASSIMILIANO MAESTRI E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE DI
STIMA DEL GEOM. SALVATORE SALERNO)

In Comune di Luzzara (RE), frazione Casoni, Via Negre n. 53, quota di 2/6 di proprietà di un edificio ad uso laboratorio consistente nella porzione di una costruzione più ampia e articolata, mai completata, che doveva contenere anche un'abitazione.

Ad oggi il bene si presenta su due livelli di cui uno seminterrato, il solaio di copertura, piano, avrebbe dovuto essere il primo piano ad uso residenziale che, come detto, non fu mai completato. Nel seminterrato trova spazio, con accesso dal porticato, di superficie pari a 27 mq, che copre la rampa di discesa un ambiente ad uso laboratorio dotato di servizi igienici di superficie pari a circa 84 mq.

Prima dell'inizio della rampa, sempre sotto al portico di ingresso, si accede alla zona che avrebbe dovuto essere residenziale mai completata e che oggi è composta da una piccola cantina, da una scala elicoidale in cemento armato che sbocca sul solaio di copertura e da un porticato posto sul fronte, il tutto per circa 60 mq.

Sempre al piano terra insistono uno spazio ad uso laboratorio di circa 40 mq. con accesso diretto dal piazzale sul fronte, la centrale termica per circa 10 mq e uno spazio ad uso deposito di circa 20 mq, centrale termica e deposito hanno accesso solo dal retro.

L'immobile si trova in medie condizioni di conservazione, va però evidenziato il non completamento delle opere di costruzione e l'impossibilità ad oggi di riutilizzare le

strutture esistenti per eventuali sopraelevazioni a causa delle diverse previsioni normative intercorse, in materia di costruzioni e di sismica (in altre parole il progetto originario non è oggi completabile).

Diritto reale: quota di 2/6 di proprietà

Indirizzo: Comune di Luzzara (RE) Via Negre n. 53

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Luzzara (RE)

- Foglio 44, particella 53, subalterno 1, Via Negre piano SEM-T, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza Mq. 116, Superficie catastale totale mq. 175, Rendita Euro 269,59;
- Foglio 44, particella 53, subalterno 2, Via Negre piano T, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza Mq. 19, Superficie catastale totale mq. 22, Rendita Euro 29,44.

Confini:

di detti beni in unico corpo: con il mappale 75 da due lati, mappale 213, mappali 52 e 160, salvo altri.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: Secondo quanto indicato dal Geom. Salvatore Salerno, nella perizia di stima depositata in atti, l'immobile oggetto di vendita è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.25/1982 del 27/7/1982;
- Rinnovo Concessione Edilizia n.114 del 11/9/1988;
- Condono Edilizio n.1195/1987 e 1196/1987 del 30/12/1986;

Dalla documentazione reperita presso gli uffici comunali non risulta agli atti il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile. Si evidenzia pertanto che, sotto il profilo amministrativo, l'unità immobiliare risulta priva di formale agibilità.

Inoltre, risultano presentate istanze di condono edilizio, per le quali non risulta il rilascio dei relativi provvedimenti conclusivi.

Si rilevano difformità edilizio-urbanistiche e catastali che sono di seguito descritte.

Laboratorio:

- a) Allo stato dei luoghi non risulta realizzato il piano primo, previsto dalla concessione edilizia con destinazione ad uso abitativo;
- b) Nel locale adibito a laboratorio sono presenti due pilastri in calcestruzzo armato;
- c) Tamponamento di alcune aperture esterne, ivi comprese quelle previste nel portico;
- d) Chiusura del portico mediante installazione di serramento apribile ad anta;

- e) Mancata rappresentazione dei gradini di collegamento tra il portico e il laboratorio sul lato ovest;
- f) Tamponamento di finestra esistente e apertura di nuova finestra in diversa posizione nella centrale termica;
- g) Lieve scostamento dell'altezza interna tra pavimento e soffitto;
- h) Lieve differenza nelle dimensioni interne dei locali.

Ripostiglio e Pollaio

- a) Lieve differenza nelle dimensioni interne dei locali.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE ED OPERE DI RIPRISTINO

Per la regolarizzazione degli abusi, indicate nel paragrafo precedente, sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia ovvero un **Permesso di Costruire (PDC) in sanatoria** ai sensi dell'art.17 (accertamento di conformità) della Legge Regionale 23/2004 e s.m.i., con particolare riferimento alla mancata realizzazione del piano primo previsto dalla concessione edilizia originaria.

Nell'ambito del PDC in sanatoria dovrà essere depositata idonea certificazione di idoneità statica delle strutture, nonché provveduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

A conclusione del procedimento edilizio, dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA), ai fini della regolarizzazione dell'agibilità dell'immobile.

Ai sensi della DGR 1744/2025 del 27/10/2025, è necessario procedere alla regolarizzazione strutturale mediante deposito del modulo R.1 corredato dai relativi elaborati grafici e dalla relazione tecnica.

Opere di ripristino: si rileva, sul retro del fabbricato, la presenza di manufatti precari ad uso deposito, costituiti da struttura metallica leggera con copertura in lastre ondulate e tamponamenti eterogenei, in evidente stato di degrado.

Ai fini della regolarizzazione e del ripristino dello stato dei luoghi, si prevede la demolizione e rimozione degli stessi, comprensiva di trasporto e smaltimento dei materiali di risulta.

Certificazioni:

Non disponibile la certificazione energetica.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto

di tutti i patti, vincoli, servitù, oneri e obblighi nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati e trascritti.

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 15 dicembre 2026 alle ore 15.10 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra).

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

A) Gli immobili oggetto della Liquidazione Giudiziale 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.

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 sopraindicato il prezzo base per le offerte è di Euro 21.000,00 con offerta minima pari ad Euro 15.750,00, 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 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 **(14 dicembre 2026)** a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto analogiche; **entro le ore 12.00 del giorno 14 dicembre 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 Liquidazione Giudiziale "Veneri & C. Snc di Veneri Cinzia e C." aperto presso BPER Banca SpA, Filiale di Viale Giacomo Matteotti n. 1 di Reggio Emilia, codice IBAN IT 09 E 05387 12800 000004224679, ed identificato con il numero della procedura (26/2024), 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 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 debitore liquidato, 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 Liquidazione Giudiziale "Veneri & C. Snc di Veneri Cinzia e C." aperto presso BPER Banca SpA, Filiale di Viale Giacomo Matteotti n. 1 di Reggio Emilia, codice IBAN IT 09 E 05387 12800 000004224679, ed identificato con il numero della procedura (26/2024), della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).**

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."** 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 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.

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 pari o superiore ad 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 offrenti 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 alla Liquidazione Giudiziale "Veneri & C. Snc di Veneri Cinzia e C." aperto presso BPER Banca SpA, Filiale di Viale Giacomo Matteotti n. 1 di Reggio Emilia, codice IBAN IT 09 E 05387 12800 000004224679, ed identificato con il numero della procedura (26/2024).**

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.

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; <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 "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 Curatore dottor Michele Corradini, con studio in Reggio Emilia, Via G.G. Valle n. 10, telefono tel. 0522/922388, indirizzo mail: m.corradini@gbbstudio.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 settembre 2026

Il Curatore

Michele Corradini

