

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
PROCEDURA FALLIMENTARE N. 7/2014

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza del 12 Settembre 2014 e del **31 Agosto 2026** presentate dal sottoscritto Curatore **Dott. Marco De Luca**, rispettivamente il Giudice Delegato Dott. Giovanni Fanticini con provvedimento emesso in data 15 Settembre 2014 e il **Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Calò con autorizzazione emessa in data 2 Settembre 2026**, hanno delegato al compimento delle operazioni di vendita la Dott.ssa Teresa Di Girolamo, 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 al **lotto 10)**.

LOTTO 10)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

REDATA DAL GEOM. MASSIMILIANO MASIA

CHE SI INTENDE QUIVI INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

In Comune di Rolo (RE), Via Giuseppe Verdi, a breve distanza dal centro del paese, **piena proprietà** di terreno in parte edificabile, identificato dai mappali 610, 662 e 668 del foglio 12 per una superficie catastale complessiva di 6.732 mq.

I lotti che compongono il compendio risultano di forma irregolare e sono posti a lato del canale denominato *Fossetta Naviglio*; il compendio è stato oggetto di un intervento edilizio per l'urbanizzazione dell'area, il cui progetto prevedeva la realizzazione di una nuova strada, di parcheggi, di un'area edificabile e di un'area da destinare a verde attrezzato. Il piano urbanistico prevedeva altresì un'area edificabile pari a 2199 mq con una superficie complessiva edificabile di 1200 mq e un'area di cessione, per la restante superficie, costituita da strade, parcheggi e verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione risultano parzialmente realizzate in particolare sono stati posati i cordoli stradali, le reti tecnologiche di acqua, gas, fognatura, elettricità, telefono oltre ai pozzetti d'ispezione per le reti. Attualmente i lavori sono fermi e sia i lotti sia il massetto stradale risultano ricoperti da piante infestanti.

Il RUE attuale rimanda alle norme del PSC per la definizione della zona, ed è regolata all'art. III.25 del PSC come: *Ambiti di trasformazione per nuovi insediamenti*



prevalentemente residenziali, scheda d'ambito T8.

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: Comune di Rolo (RE), Via Giuseppe Verdi

Estremi catastali:

PIENA ED INTERA PROPRIETA'

Catasto Terreni del Comune di Rolo (RE):

- **Foglio 12 - mappale 610** - vigneto - classe 1 - are 23.75 - R.D. Euro 46,49 - R.A. Euro 22,08;
- **Foglio 12 - mappale 668** - vigneto - classe 2 - are 43.11 - R.D. Euro 61,00 - R.A. Euro 33,40.

Catasto Fabbricati del Comune di Rolo (RE):

- **Foglio 12 - mappale 662** - Area Urbana - mq. 46 - Via Giuseppe Verdi - piano T.
Confini: di detti beni in un sol corpo con: canale Fossetta Naviglio, mappali 45, 147, 114, 144, 143, 141, 139, salvo altri.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Massimiliano Masia nella perizia di stima depositata in atti, i terreni fanno parte dell'ambito denominato T8 e sono stati interessati da un Piano Urbanistico Attuativo approvato con Deliberazione del C.C. n° 36 in data 27/07/2007.

In seguito, i terreni sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di costruire n° 4/08 rilasciato in data 09/02/2008 per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

- atto di compravendita a ministero Notaio Antonio Caranci di Reggio Emilia in data 22/12/2005, repertorio n. 32942/5629 trascritto a Reggio Emilia in data 29/12/2005 ai NN. 37944 RG e 21508 RP;
- atto di compravendita a ministero Notaio Antonio Caranci di Reggio Emilia in data 22/12/2005 repertorio n. 32944/5630 trascritto a Reggio Emilia in data 29/12/2005 ai NN. 37945 RG e 21509 RP.

Stato di occupazione: immobile libero.

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 16:10 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra).

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

A) Gli immobili oggetto del fallimento sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). 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.

Per il **Lotto 10** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 33.333,00 con offerta minima di Euro 25.000,00 (75% del prezzo base).**

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

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

D) **Entro le ore 12.00 del giorno precedente (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 IBAN IT 52 K 05387 12805 000002187475, intestato a "IMMOBILIARE EUROCASA SAS di FORNASARI WALTER & C. IN FALLIMENTO", ed acceso presso la "BPER Banca Spa", Filiale di Reggio Emilia, Via Zacchetti n. 31 - Agenzia 3 - ed identificato con il numero della procedura (7/2014) della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con data valuta beneficiario antecedente alla data dell'udienza di vendita.**

- L'offerta dovrà riportare le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato all'offerta certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti alla persona offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; nel caso l'offerente incarichi un mandatario per la partecipazione alla gara, il mandato conferito al mandatario con atto pubblico o scrittura privata autenticata; l'offerta dovrà contenere l'eventuale richiesta dei benefici fiscali per la prima casa.

- L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'art. 582 codice di procedura civile; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria fallimentare. Chiunque, *ad eccezione del fallito*, sarà ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, del codice di procedura civile.

In caso di vendita con modalità telematica:

- le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 artt. 12 e seguenti, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero



della Giustizia, e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Ad esse dovrà essere allegata la documentazione predetta, tra cui la prova del deposito della cauzione che avverrà solo mediante bonifico bancario sul conto corrente IBAN IT 52 K 05387 12805 000002187475, intestato a "IMMOBILIARE EUROCASA SAS di FORNASARI WALTER & C. IN FALLIMENTO", ed acceso presso la "BPER Banca Spa", Filiale di Reggio Emilia, Via Zacchetti n. 31 - Agenzia 3 - ed identificato con il numero della procedura (7/2014) della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con data valuta beneficiario antecedente alla data dell'udienza di vendita.

In caso di ricorso alla figura del presentatore, si specifica che il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata dal sistema, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta:

a) deve essere sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure:

b) direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015). In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@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 Curatore potrà far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Se vi sono più offerte, il Curatore ed il notaio procederanno alla gara ex articolo 573 del codice di procedura civile, assegnando un minuto di tempo per i rilanci.

G) Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; Euro 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00.

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

Al termine della gara, il Curatore assegnerà il termine per il versamento del residuo prezzo in via autonoma o in conformità a quanto eventualmente previsto dall'avviso di vendita;



se previsto dall'avviso, il Curatore darà le ulteriori disposizioni previste dall'articolo 574 primo comma.

Si precisa inoltre che la cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari senza interessi.

Il versamento del residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà avvenire entro **60 giorni** dall'aggiudicazione mediante versamento sul **conto corrente IBAN IT 52 K 05387 12805 000002187475, intestato a "IMMOBILIARE EUROCASA SAS di FORNASARI WALTER & C. IN FALLIMENTO", ed acceso presso la "BPER Banca Spa", Filiale di Reggio Emilia, Via Zacchetti n. 31 - Agenzia 3 - ed identificato con il numero della procedura (7/2014).**

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

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario il Curatore presenterà (ai sensi degli articoli 587 del codice di procedura civile, 176 e 177 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile) istanza al Giudice Delegato al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza; all'esito della nuova vendita il Curatore chiederà al giudice delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

H) Il Curatore può in ogni caso sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa nei dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto ex art. 107 co. 4 L.F., oppure quando ricorrano gravi e giustificati motivi o quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

I) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari, presso il Tribunale di Reggio Emilia, Tel. 0522.271642, e-mail: procedureesecutive@notariato.it.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet www.ivgreggioemilia.it e <https://pvp.giustizia.it/pvp/> sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.



I beni oggetto di vendita potranno essere preventivamente visionati dagli interessati tramite sopralluogo accompagnati dal Curatore o da suo delegato.

Maggiori informazioni potranno essere ottenute sul portale delle Vendite Pubbliche, tramite il sito dell'I.V.G. di Reggio Emilia, e contattando il Curatore Dr. Marco De Luca, o il Dr. Damiano Manini, presso lo Studio Spattini Cattani De Luca & Commercialisti Associati in Reggio Emilia, Via B. Zacchetti n. 6 – telefono 0522/517032 - fax 0522/920404 - indirizzo mail: marco.deluca@scdstudio.it, damiano.manini@scdstudio.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 21 settembre 2026

IL CURATORE DR. MARCO DE LUCA



