TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

PROCEDURA FALLIMENTARE FALL N. 32/2016

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza del 13 Dicembre 2024 del sottoscritto Curatore **Dr. Bruno Bartoli,** il Giudice Delegato Dr. Niccolò Stanzani Maserati, con provvedimento emesso in data 13 Dicembre 2024, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita la **D.ssa Giorgia Manzini** 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 di cui al **Lotto Unico:**

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. GIOVANNI MANGHI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

In Comune di Fabbrico (RE), ubicato nel centro storico, **piena proprietà** di ampio complesso immobiliare compreso fra n° 4 pubbliche vie: Via Piave, Via Bedollo, Via Cesare Battisti e Via Trieste; in tutte le strade su cui si affaccia è provvisto di accessi idonei all'attività svolta. *Il compendio immobiliare in oggetto consiste sostanzialmente in*:

- n. 2 edifici residenziali "isolati",
- n. 1 capannone industriale,
- n. 3 abitazioni civili,
- n. 2 autorimesse,

con ogni e maggiore riferimento alla descrizione riportata al Capitolo 4 della relazione di stima, *anche in relazione allo stato di manutenzione, conservazione e impiantistica*, che si intende integralmente richiamato:

Abitazione P. 333 Sub. 15: posta su tre livelli oltre al piano sottotetto raggiungibile da botola; ha accesso da via Piave al civico n°23. Al pianterreno vi è l'ingresso / vano scala, un locale ripostiglio al quale si accede da cortile interno; al primo piano sono distribuite la cucina, la sala da pranzo, una terrazza, un vano soggiorno e uno studio; al piano secondo vi sono due camere da letto, un bagno ed un locale sottotetto; vi è inoltre un ulteriore vano al piano terzo/sottotetto con destinazione a soffitta- ripostiglio.

La superficie commerciale ragguagliata è pari a circa mq. 207.

Abitazione P. 333 Sub. 16: posta al piano primo con pertinenze al piano sottotetto; ha accesso principale

dal cortile interno del più ampio compendio immobiliare che la comprende; ha un secondo accesso che avviene attraverso una scala interna collegata direttamente all'interno del capannone industriale. Questa abitazione, strutturalmente conformata all'edificio produttivo, era la residenza in loco del titolare dell'azienda. Al pianterreno vi è un atrio d'ingresso, un locale cantina e la scala che porta al ballatoio d'accesso all'appartamento in esame; al piano primo sono distribuiti: l'ingresso, il soggiorno, la sala da pranzo, la cucina, uno studio, un ripostiglio, un disimpegno notte, una dispensa con botola di accesso alla soffitta, una lavanderia e guardaroba, due bagni e tre camere da letto; nella zona "giorno" vi è il vano scala a scendere, dal quale si accede ad un locale cantina e poi al capannone industriale.

La superficie commerciale ragguagliata è pari a mq. 432.

Abitazione P. 333 Sub. 18: ampio appartamento posto al piano primo, oltre al sottotetto, con accesso dalla via Piave civico 19. L'appartamento è così distribuito: corridoio, ingresso, pranzo soggiorno, cucina con ampia terrazza, ripostiglio, cinque camere da letto, due bagni, due locali a destinazione studio e due vani ad uso guardaroba. Il piano secondo sottotetto è accessibile dal vano scala, ed anche attraverso una botola ubicata nel vano ripostiglio. La superficie commerciale ragguagliata è pari a circa mq. 446.

Fabbricato da Terra a Tetto Particella 326 sub 1 graffato part. 327 sub. 6 e 7:

ampio fabbricato da terra a tetto ubicato in Via Piave n° 3 angolo via Bedollo. L'unità in oggetto si sviluppa per tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed è così organizzata:

piano terra: ingresso, camera, pranzo soggiorno, cucina e vano scala; questo piano ha un'altezza di circa ml 2.70;

piano primo: corridoio, due camere da letto e bagno; l'altezza è pari a ml 2.75;

piano secondo: corridoio, due camere da letto e bagno; questo piano ha un'altezza pari a ml. 2.45;

piano sottotetto: tre vani ad uso soffitta in pessime condizioni conservative; questo piano ha un altezza media di circa ml 1.20.

La superficie commerciale ragguagliata dell'intera unità abitativa è di circa mq. 315; l'edificio in esame è dotato di un'area cortiliva pertinenziale esclusiva estesa per circa 300 mq.

Fabbricato da Terra a Tetto Particella 327 subb. 9 e 11 graffata con la particella 479: ampio fabbricato da terra a tetto ubicato in Via Bedollo, con accesso dalla Via Piave attraverso uno stradello che consente l'accesso anche ad altre unità.

L'unità in esame si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed è così organizzata:

piano terra: sei locali destinati a cantina, un ripostiglio - ex pollaio, un locale legnaia, un wc, due ampi disimpegni e due vani scala; questo piano ha un altezza media di circa 2.50;
piano primo: due corridoi - disimpegno, dodici vani (ex camere da letto) e un androne; l'altezza è variabile fra i ml 2.40 e ml 2.60;
piano sottotetto: a cui si accede tramite due vani scala, è composto da due corridoi disimpegno, e cinque vani soffitta; questo piano ha un'altezza variabile tra i ml 1.20 e ml 1.80.

La superficie commerciale ragguagliata è di circa mq. 447, l'edificio è dotato di un'area cortiliva pertinenziale estesa per circa 300 mq.

Autorimessa, Particella 327 sub 10: autorimessa al piano terreno annessa al fabbricato sud descritto (particella 327 sub 9 graffato part. 479 sub. 11) *con accesso su Via Piave tramite passaggio, di fatto, attraverso altro identificativo catastale.* L'unità in oggetto ha una superficie di circa mq. 40 e ha un altezza di circa ml 2.40.

Autorimessa, Particella 335 sub 2: autorimessa / ricovero attrezzi al piano terreno con accesso attraverso area del compendio produttivo su Via Trieste, 27. Questa unità risulta essere stata ristrutturata nel 2010 e trasformata in ricovero attrezzi; necessita di variazione catastale in aggiornamento. L'unità in oggetto ha una superficie di circa mq. 57 e ha un'altezza di circa ml 4,00.

Autorimessa/Ripostiglio, Particella 335 sub 4: trattasi di piena proprietà di porzione di immobile destinato a ripostiglio al piano terreno con accesso su Via Trieste 27.

L'immobile è corredato di una piccola area pertinenziale di circa *mq. 35 che è gravata da servitù di passaggio del limitrofo mappale 334.* L'unità in oggetto ha una superficie di circa mq. 33 e ha un'altezza di circa ml. 2.90.

Opificio, Particella 333 sub 20: trattasi di piena proprietà di uffici e magazzini siti nel centro del Comune di Fabbrico in Via Piave nn. 13, 15, 17 e 21. L'accesso principale sia pedonale che carrabile avviene da Via Piave.

Trattasi della porzione storica del più ampio compendio immobiliare in oggetto, la sua edificazione risale alla fine del 1700 primi del 1800; sotto il compendio – sul lato ovest, parallelamente a via Piave, scorre un canale di bonifica ora tombato; *è allegata alla perizia CONCESSIONE della BONIFICA, con inerenti servitù manutentive.*

I locali posti al pianterreno sono destinati in gran parte ad uffici, spogliatoi con annessi servizi igienici per il personale, laboratori aziendali, locale autoclave e vi sono locali ad uso magazzino il cui pavimento è a quota inferiore a quella della prospiciente via Piave.

Al piano primo vi sono tre locali ad uso magazzino, che sovrastano gli uffici con accesso da lastricato solare posizionato sopra il blocco spogliato uomini.

Vi sono due aree cortilive pertinenziali, una pavimentata con accesso carraio e pedonale su via Piave, l'altra adibita a giardino interno con accesso dalla zona uffici.

L'unità in oggetto ha una superficie di circa mq. 1203 e le aree cortilive pertinenziali sono estese per circa mq. 655.

Opificio, Particella 333 sub 22: trattasi di piena proprietà di porzione di opificio sito in Comune di Fabbrico compreso tra le vie Bedollo, Battisti e Trieste protetto da recinzione metallica. L'accesso carrabile avviene da tutte e tre le vie attraverso tre ampi cancelli carrabili.

L'unità immobiliare si presenta di forma irregolare su due livelli ed è frutto di diversi interventi di ampliamento a partire dagli anni '60.

La distribuzione interna risulta fortemente condizionata dalle lavorazioni ivi insediate e dal tipo di edificazione ad ampliamenti successivi e quindi poco adattabile a riconversioni industriali se non a fronte di consistenti interventi edilizi.

Si segnala anche la presenza di un diritto di passaggio dall'accesso su via Trieste 27, verso la particella 334 come da atto allegato alla perizia e con le limitazioni in esso riportate.

L'immobile è dotato di ampia area cortiliva pertinenziale che in parte circonda l'opificio, ed estesa per circa mq. 2450; su detta area nel piazzale sud-est vi è una vasca interrata di accumulo acqua per impianto antincendio con capacità di circa mc 70.

L'unità in oggetto ha una superficie coperta di circa mq 4.600.

Area Urbana, Particelle 481 e 482 tra loro graffate.

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: in Comune di Fabbrico (RE), fra quattro pubbliche vie: Via Piave, Via Bedollo, Via Cesare Battisti e Via Trieste.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Fabbrico (RE):

- **Foglio 17, particella 333, subalterno 15**, Via Piave n. 17 piano T-1-2-3, Categoria A/2, Classe 2, Vani 7,5, Superficie catastale totale mq. 199, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 185, Rendita Euro 677,85;
- **Foglio 17, particella 333, subalterno 16**, Via Piave n. 17 piano T-1-2, Categoria A/2, Classe 2, Vani 14, Superficie catastale totale mq. 401, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 401, Rendita Euro 1.265,32;

- **Foglio 17, particella 333, subalterno 18**, Via Piave n. 17 piano T-1-2-3, Categoria A/2, Classe 2, Vani 17, Superficie catastale totale mq. 438, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 438, Rendita Euro 1.536,46;

- **Foglio 17, particella 326 subalterno 1 e particella 327 subalterni 6 e 7 TRA LORO GRAFFATE**, Via Piave piano T-1-2-3, Categoria A/2, Classe 1, Vani 11,5, Superficie catastale totale mq. 94, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 94, Rendita Euro 890,89;

- **Foglio 17, particella 327 subalterni 9 e 11 e particella 479 TRA LORO GRAFFATE**, Via Bedollo piano T-1-2, Categoria A/4, Classe 2, Vani 16, Superficie catastale totale mq. 453, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 453, Rendita Euro 669,33;

- **Foglio 17, particella 327, subalterno 10**, Via Piave piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Mq. 35, Superficie catastale totale mq. 42, Rendita Euro 126,53;

- **Foglio 17, particella 335, subalterno 2**, Via Piave n. 23 piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Mq. 49, Superficie catastale totale mq. 55, Rendita Euro 177,14;

- **Foglio 17, particella 335, subalterno 4**, Via Piave piano T, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza Mq. 28, Superficie catastale totale mq. 36, Rendita Euro 67,97;

- **Foglio 17, particella 333, subalterno 20**, Via Piave nn. 13-15 piano T-1, Categoria D/1, Rendita Euro 5.900,00;

- **Foglio 17, particelle 481 e 482 TRA LORO GRAFFATE**, Via Piave n. 17 piano T, Categoria F/1;

- **Foglio 17, particella 333, subalterno 22**, Via Piave nn. 13-15 piano S1-T-1, Categoria D/1, Rendita Euro 23.920,00.

Confini:

da estratto di mappa detti beni confinano in unico corpo con Via Piave, Via Bedollo, Via Cesare Battisti e Via Trieste, ragioni di cui al mappale 334, 335 residue porzioni non in oggetto, mappali 338, 339, 342, 343, 344, salvi altri.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Giovanni Manghi nella perizia di stima depositata in atti, a seguito di accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabbrico, è stato possibile visionare i precedenti edilizi del compendio in esame.

Le unità che si affacciano sulla via Piave sono le più antiche, la loro originaria costruzione d'impianto risale a data antecedente al 1° settembre 1967 e presumibilmente è databile alla fine del 1700.

La costruzione del Capannone industriale risale anch'essa a data antecedente al 1° settembre 1967, ma poi - nel tempo - si sono susseguiti numerosi interventi di ristrutturazione ed ampliamento in forza di titoli amministrativi indicati in perizia.

Viene di seguito riportato l'elenco di tutte le pratiche edilizie autorizzate inerenti i beni in oggetto:

- Licenza per costruzione edilizia n° 329/1960 del 12.09.1960 per costruzione nuovo capannone ad uso laboratorio;
- Licenza per costruzione edilizia n° 381/1961 del 22.09.1961 per trasformazione di un magazzino in uffici amministrativi;
- Nulla osta per esecuzione di lavori edili n° 780/66 del 21.12.1966 per ampliamento di capannone per pastificio;
- Nulla osta per esecuzione di lavori edili n° 638/1969 per costruzione di basso servizio in dotazione a capannone;
- Nulla osta per esecuzione di lavori edili n° 54/69 del 22.12.1969 per ampliamento di laboratorio per pastificio;
- Nulla osta per esecuzione di lavori edili n° 21/71 del 10.05.1971 per trasformazione di locali esistenti per servizi igienici;
- Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili n° 21/72 del 24.04.1972 per ampliamento di fabbricato industriale adibito alla lavorazione di sfarinati e relativa Abitabilità n° 25/86 del 14.10.1986;
- Concessione edilizia per l'esecuzione di lavori edili n° 21/77 del 30.06.1977 per costruzione di magazzino da adibire a stoccaggio prodotti del pastificio e relativa Abitabilità n° 9/87 del 27.03.1987;
- Concessione di edificare e di trasformazione urbanistica n° 30/78 del 08.01.1979 per sistemazione interna e cambiamento di destinazione e relativa Abitabilità n° 8/78 del 27.03.1987;
- Autorizzazione per costruzione edilizia n° 2927 del 21.07.1981 per ristrutturazione di uffici;
- Autorizzazione edilizia n° 26/85 per nuova formazione bussola d'ingresso;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 29/85 del 10.12.1985 per mutamento di destinazione d'uso di parte dell'attuale locale adibito a confezione in centrale termica e relativa Abitabilità n° 26/90 del 07.08.1990;

- Condono Edilizio n° 94/86 del 01.04.1986 per varianti prospettiche e mutamento di destinazione d'uso (condono alla C.E. n° 30/78) e relativa Abitabilità n° 94 del 06/12/1989;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 7/89 del 02.10.1989 per rifacimento e sopralzo copertura nonché ristrutturazione interna locali confezione pasta, successiva Variante n°1 del 10.10.1991 e Variante n°2 del 29.11.1993 e relativa autorizzazione di Agibilità n° 15/94 del 20.04.1994;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 28/89 del 13.12.1989 per nuova costruzione di n°2 tettoie e n°1 box prefabbricato;
- Autorizzazione n° 85/90 del 30.07.1990 per apertura di porta nel locale centrale termica;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 24/95 del 18.03.1996 per ristrutturazione di alcune parti del pastificio 1° stralcio e relativa Abitabilità parziale del 28.12.1998;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 21/96 del 01.07.1996 per ristrutturazione e ampliamento di alcune parti del pastificio 2° stralcio;
- Autorizzazione n° 22/97 del 28.03.1997 per spostamento tettoia ricovero biciclette;
- Autorizzazione in sanatoria n° 63/97 del 04.08.1997 per mantenimento tettoia;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 4/98 del 26.03.1998 per variante alla concessione n° 21/96 del 01.07.1996 riguardante ristrutturazione e ampliamento di alcune parti del pastificio 2° stralcio;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 44/99 del 25.08.1999 per rinnovo e ultimazione concessioni edilizie n° 21/96 e n° 04/98 di fabbricato industriale e successiva Variante con DIA n° 72/2002;
- Permesso di Costruire n° 13/2006 del 29.01.2007 per ristrutturazione parziale con cambio d'uso da magazzino prodotti finiti e reparto lavorazione;
- D.I.A. n° 28/2010 presentata in data 21.06.2010 per manutenzione straordinaria e cambio d'uso di basso servizio da autorimessa a ripostiglio attrezzature per manutenzione;
- S.C.I.A./ SISMA n° 40/2012 per interventi urgenti prot. N° 3353/2012 del 08.08.2012 per messa in sicurezza e ripristino;
- C.I.L. n° 3911/2016 del 26.05.2016 per MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, le unità in oggetto non sono risultate del tutto conformi ai titoli succitati si ritiene opportuno e doveroso prevedere una istanza di attestazione di conformità dell'intero compendio e quindi procedere all'inerente redazione di nuove planimetrie catastali.

Di ciò il perito ha tenuto debito conto nella determinazione del prezzo di stima; lo stimatore ha diviso la stima dei cespiti in due modalità a seconda del miglior utilizzo/valorizzazione dei beni esaminati (Compendio 1 e Compendio 2); *la valorizzazione finale è espressa a corpo e non a misura; non sono stati realizzati studi ed analisi in merito ad eventuali bonifiche occulte presenti nei terreni, questa criticità potrebbe emergere in caso di demolizione e ricostruzione.*

Si riporta in perizia estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Certificazioni:

tutte le unità immobiliari risultano sprovviste di Certificato di Prestazione Energetica (A.P.E./A.C.E.); l*a 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).*

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, alla data dei sopralluoghi la consistenza effettiva delle unità immobiliari visionate corrispondeva sostanzialmente alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio; si sono riscontrate alcune lievi difformità da sistemare contestualmente alla necessaria procedura di accertamento di conformità in Comune.

In relazione alle particelle censite al Foglio 17 mappale 333 subalterni 15, 16 e 18 si dovrà inoltre procedere alla rettifica dell'intestazione catastale in morte del sig. ...omissis..., deceduto in data 12/06/2011, in quanto risulta ancora intestatario del diritto di usufrutto di 1/2.

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

- atto di compravendita autenticato dal Notaio Giuliana Mori di Fabbrico (RE) in data 08/11/1977 Rep. n. 57049, trascritto a Reggio Emilia il 06/12/1977 al n. 9179 di R.P.,
- atto di conferimento in società a ministero Notaio d.ssa Giuliana Mori in data 17/12/1977 Rep. 57192, trascritto a Reggio Emilia il 05/01/1978 al n. 236 di R.P.,
- atto di deposito a ministero Notaio dr. Luigi Zanichelli di Correggio (RE) in data 03/05/1991 Rep. n. 10165/2942, trascritto a Reggio Emilia il 29/05/1991 al n. 5202 di R.P., di contratti di vendita per scrittura privata registrati a Carpi (MO) rispettivamente in data 06/03/1990 al n. 51 ed in data 03/03/1990 al n. 52:

* scrittura privata in data 18/12/1972, registrata a Carpi (MO) il 06/03/1990 al n. 52 serie 3 V,
* scrittura privata in data 18/12/1972 registrata a Carpi il 06/03/1990 al n. 51 serie 3/V,

- atto autenticato dal Notaio Giuliana Mori di Fabbrico in data 28/02/1995 Rep. n. 67831, trascritto a Reggio Emilia il 30/03/1995 al n. 3248 di R.P.,

- atto autenticato dal Notaio Giuliana Mori di Fabbrico in data 01/07/1997 Rep. n. 68637, trascritto a Reggio Emilia il 30/07/1997 al n. 9081 di R.P.,

- atto di compravendita a ministero Notaio Luigi Zanichelli di Correggio (RE) in data 30/12/1995 Rep. n. 37628/7540, trascritto a Reggio Emilia il 18/01/1996 al n. 806 di R.P.

In particolare risulta a carico della parte aggiudicataria quanto segue:

1) vincoli sull'immobile derivanti da strumenti Urbanistici vigenti e futuri,

2) vincoli derivanti da atti trascritti,

3) servitù di passaggio carrabile e pedonale - in forza di atto di costituzione di servitù e compravendita a ministero Notaio Luigi Zanichelli di Correggio (RE) in data 30/12/1995 Rep. n. 37628/7540, suindicato,

4) concessione Bonifica (Consorzio della Bonifica Parmigiana Moglia-Secchia) n. 27 Rep del 2.10.1989,

5) analisi e valutazioni tecniche approfondite sui cespiti oggetto di stima, anche presso gli uffici comunali, al fine di verificare i dati inseriti in perizia e il loro eventuale aggiornamento anche normativo.

6) I volumi, le metrature e le superfici inseriti nella perizia (edificati ed edificandi) devono essere verificati e controllati dal promittente acquirente prima di fare l'offerta.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone a cura del Custode Giudiziario. Lo smaltimento dei materiali presenti all'interno degli immobili e la pulizia è a carico dell'aggiudicatario.

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 14 Gennaio 2027 alle ore 14:30 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.

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 Unico** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 162.600,00 con offerta minima di Euro 121.950,00 (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 (13 Gennaio 2027)** a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto analogiche; **entro le ore 12:00 del giorno 13 Gennaio 2027** 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 procedura avente codice IBAN IT 80 Q 05387 12805 000002426411, acceso presso "BPER**

Banca S.p.A." Agenzia 3 di Reggio Emilia, Via Via Zacchetti n. 31 - ed identificato con il numero della procedura (32/2016), della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con data valuta beneficiario antecedente alla data dell'udienza di vendita.

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

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

In caso di vendita con modalità telematica:

- le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 artt. 12 e seguenti, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Ad esse dovrà essere allegata la documentazione predetta, tra cui la prova del deposito della cauzione che avverrà **solo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura avente codice IBAN IT 80 Q 05387 12805 000002426411, acceso presso "BPER Banca S.p.A." Agenzia 3 di Reggio Emilia, Via Via Zacchetti n. 31 - ed identificato con il numero della procedura (32/2016),**

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."** ivgreggioemilia.fallcoaste.it - è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

F) All'udienza per l'esame delle offerte, se l'unica offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta; mentre se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso in misura non superiore ad un quarto, il curatore potrà far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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

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

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

Al termine della gara, il curatore assegnerà il termine per il versamento del residuo prezzo in via autonoma o in conformità a quanto eventualmente previsto dall'avviso di vendita; se previsto dall'avviso, il curatore darà le ulteriori disposizioni previste dall'articolo 574 primo comma.

Si precisa inoltre che la cauzione verrà restituita agli 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 procedura avente codice IBAN IT 80 Q 05387 12805 000002426411, acceso presso "BPER Banca S.p.A." Agenzia 3 di Reggio Emilia, Via Via Zacchetti n. 31 - ed identificato con il numero della procedura (32/2016).**

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 (ex artt. 587 del codice di procedura civile, 176 e 177 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile) istanza al giudice delegato al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza; all'esito della nuova vendita il curatore chiederà al giudice delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

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

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

ULTERIORI INFORMAZIONI

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

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

Maggiori informazioni potranno essere ottenute tramite DATA ROOM del sito http://www.fallimentireggioemilia.com**, sul portale delle Vendite Pubbliche, tramite il sito dell'I.V.G. di Reggio Emilia, e contattando il curatore Dr. Bruno Bartoli (presso lo studio *BALDI&PARTNERS* in Reggio Emilia, Via G. Gutenberg n. 3, tel 0522.232322, e.mail bruno.bartoli@baldiandpartners.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, lì 03/10/'26

Bruno Bartoli

IL CURATORE DR. BRUNO BARTOLI