TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. N. 19/2024

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza del 5 giugno 2025 del sottoscritto Curatore **Dr. Giancarlo Attolini,** il Giudice Delegato Dr. Niccolò Stanzani Maserati con provvedimento emesso in data 6 giugno 2025, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita il **Dr. Giovanni Aricò**, 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 di cui al **Lotto 1)**:

LOTTO 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. FRANCESCO SPALLANZANI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

In Comune di Reggio Emilia, Via Renato Formentini n. 23, località Gavassa, **piena proprietà** di *porzioni immobiliari parte di unico podere* denominato "TILDE" costituito principalmente da un ampio edificio colonico posto in area parzialmente recintata, il tutto a circa 8 km a Nord-Est del centro storico del Comune, e consistente in edificio principale a "porta morta" di medie dimensioni composto da tre piani fuori terra, in parte al piano terra e ai piani superiori ad uso abitativo e a locali di deposito dell'azienda agricola, oltre ad altri due piccoli corpi di fabbrica posti a margine di cui uno su unico livello per ricovero animali e l'altro su due distinti piani per locali di servizio e deposito, con a margine ampia area cortiliva recintata di pertinenza a nord ovest.

Il tutto per complessive n. 2 unità immobiliari urbane di cui una per abitazione e una per fabbricati agricoli, oltre ad un bene comune non censibile per porticato centrale nella "porta morta", per una superficie coperta edificata di circa complessivi 715 mq sviluppata su più livelli per un totale di superficie edificata pari a circa 1.426 mq in parte abitabili ed in parte per locali accessori, con ampia area pertinenziale scoperta di complessivi mq 5.873, raggiungibile da strada carraia di accesso su cui si dovrà prevedere una servitù di passaggio; ***si precisa in merito alla formalizzazione di detta servitù, che ogni eventuale onere permarrà in capo alla parte acquirente***.

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: in Comune di Reggio Emilia, Via Renato Formentini n. 23, località Gavassa.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Nell'Emilia:

- Foglio 100, particella 224, subalterno 1, Via Renato Formentini n. 23 piano T, bene comune non censibile a partita 1, senza intestazione, area cortiliva e ingresso comune ai subalterni 2 e 3;

- **Foglio 100, particella 224 subalterno 2**, zona censuaria 2, Categoria A/3, classe 2, vani 13, Via Renato Formentini n. 23, piano T-1-2, Rendita Euro 624,40;

- **Foglio 100, particella 224 subalterno 3**, zona censuaria 2, Categoria D/10, Via Renato Formentini n. 23, piano T-1, Rendita Euro 2.452,30.

Catasto Terreni del Comune di Reggio Nell'Emilia:

- **Foglio 100, particella 222**, semin irrig, classe 2, are 44.61, R.D. Euro 40,32, R.A. Euro 48,38.

Confini:

lotto 1 – abitazione sub 2 e locali di deposito e box sub 3, del mappale 224 al foglio 100, con annessa area agricola pertinenziale mappale 222 sempre al foglio 100: a nord e ad est con strada di accesso e area agricola di altra proprietà di cui al mappale 122, a sud con area agricola di altra proprietà di cui ai mappali 122 e 267, infine ad ovest con area agricola di altra proprietà di cui ai mappali 267 e 201.

Salvo altri.

***Parti comuni*:** è ricompresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art 1117 del C.C e sui BCNC, se e come esistenti, e come censiti in atti. Da elaborato planimetrico in atti si evince che:

- il mappale 224 subalterno 1, è un **BCNC - area cortiliva e ingresso comune ai sub. 2 e 3**.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dallo stimatore Geom. Francesco Spallanzani nella perizia di stima depositata in atti, l'edificato è risalente alla prima metà del 1900 per il corpo principale colonico ed il suo basso servizio, con costruzione iniziata pertanto anteriormente al 1° Settembre 1967 e poi in parte ristrutturati nel tempo, mentre la porzione a sud est per i box ricovero animali è stato costruito a partire dal 2009 per poi essere ultimato e reso agibile nel 2015, entrambi edificati secondo tecnologie e finiture dell'epoca, posti in zona prevalentemente agricola

ove sono presenti sporadicamente anche abitazioni ed attività terziarie varie.

Più precisamente si riportano a seguire i titoli edilizi recepiti da apposita ricerca d'archivio in atti municipali.

In data 10/07/1941 viene rilasciata Autorizzazione alla Costruzione di nuovo fabbricato colonico con PG 11.149/1941.

In data 17/10/1992 con PG 4.647/91 viene rilasciato parere di massima favorevole all'Autorizzazione del Cambio d'Uso da Stalla a Locale per Ricovero Animali.

In data 09/07/1993 con PG 3.019/93 viene rilasciata Autorizzazione Edilizia per il Cambio di Destinazione d'Uso ad Allevamento Zootecnico di Tipo Intensivo.

In data 14/06/1997 con PS 3.692/97 veniva depositata istanza per opere di manutenzione straordinaria registrata al PG 17.353/97 per sostituzione di solaio in legno con struttura in laterizio per porzione a ovest della casa colonica principale.

In data 21/03/2001 con PS 2.179/01 veniva depositata istanza per opere di manutenzione straordinaria registrata al PG 6.758/01 per sostituzione manto di copertura della casa colonica principale.

In data 06/10/2009 veniva rilasciato Permesso di Costruire PG 6.289/09 per la nuova costruzione di Box per Allevamento Cani per il quale veniva poi comunicato l'inizio dei lavori per il 05/10/2010 con istanza depositata il 24/09/2011 con PS 7.157/11.

In data 04/10/2012 con PS 7.465/12 veniva depositata istanza per opere di manutenzione straordinaria registrata al PG 18.576/12 per ultimazione delle opere di cui al precedente Permesso di Costruire PG 6.289/ 09.

In data 13/11/2015 con PS 6.515/15 poi protocollato con PG 31.998/15 del 16/07/2015, veniva depositata CILA per Installazione di Impianto Fotovoltaico su Copertura del fabbricato colonico principale, con posa di 40 moduli da 250 Watt cadauno, parzialmente integrati alla copertura esistente.

In data 08/09/2015 con PS 4.979/15 poi protocollato con PG 40.712/15 del 10/09/2015 veniva depositata SCIA per Variante in Corso d'Opera al Permesso di Costruire PG 6.289/ 09 del 06/10/2009 e successiva proroga per modifiche interne ed esterne senza aumento di cubatura.

In data 03/11/2015 con PG 43.661/2015 veniva rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità per la Nova Costruzione di Box Allevamento Cani di cui al Permesso di Costruire PG 6.289/ 09 del 06/10/2009 e successive varianti.

In data 05/11/2015 con PG 52.934/15 veniva depositata la Comunicazione di Fine dei Lavori per Installazione di Impianto Fotovoltaico di cui al PG 31.998/15 del 16/07/2015.
Lo stimatore segnala che in corso di sopralluogo, rispetto a quanto risultante dai titoli edilizi sopra citati, nelle unità immobiliari in oggetto si è accertata la sostanziale conformità edilizia, salvo evidenziare che su alcuni fronti si sono rilevate in loco strutture leggere fatiscenti in lamiera per pensiline, tettoie e box non censiti ed autorizzati ma da intendersi come superfetazioni ed arredi da non considerare ai fini edilizi in quanto da potersi facilmente smontare.
Si può quindi definire che per quanto è stato dato di verificare vi è sostanziale corrispondenza tra i titoli edilizi in atti ed il reale stato dei luoghi per quanto attiene il volume e la superficie coperta edificata, rimanendo invece presenti le lievi difformità succitate che saranno oggetto di ripristino dei luoghi con semplici appositi smontaggi delle strutture leggere suddette per quanto a seguire indicato.
Attualmente quindi, non essendo state eseguite nelle unità immobiliari in oggetto opere abusivamente tali da dover richiedere concessioni o permessi in sanatoria ma semplicemente da rimuovere agevolmente a cura del futuro acquirente, le stesse risultano sostanzialmente conformi, per quanto si e' potuto constatare, alle norme edilizie ed urbanistiche del Comune di Reggio Emilia all'epoca della costruzione, salvo considerare l'onere della demolizione.
Da qui il motivo di non dover prevedere oneri per una sanatoria, andando a rimuovere le opere suddette come da quantificazione degli oneri relativi per quanto riportato in perizia; ***si precisa che ogni onere relativo rimarrà in capo alla parte acquirente.***

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO:

secondo quanto indicato dallo stimatore, essendo gli immobili interessati da modeste opere abusive facilmente asportabili, si ritiene conveniente procedere in futuro a mirati ripristini di regolarizzazione a carico dell'acquirente, ritenendosi più opportuno ed economicamente conveniente mantenere lo stato di fatto attuale, provvedendo piuttosto a una futura rimozione edilizia.
Conseguentemente nella stima in atti si dovrà valutare il costo ed onere relativo, diretto od indiretto, per la realizzazione di opere edilizie di ripristino per la porzione edificata. Di contro invece in corso di sopralluogo non si è accertata la presenza di materiale di risulta da dover bonificare; pertanto, si ritiene di non dover procedere ad alcuna mirata opera di

pulizia e sgombero per il mantenimento della normale utilizzabilità del bene.

Per questo quindi si ritiene che nella presente stima si dovrà valutare un costo od onere relativo, diretto od indiretto, per la realizzazione di opere edilizie di ripristino dello stato di legittimità dei fabbricati per una cifra computata prudenzialmente e a carico della parte aggiudicataria.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

la non necessità di dover procedere a richiesta di sanatoria edilizia, ai fini della perizia in atti solo per la porzione edificata, comporterà l'inutilità di prevedere costi ed oneri da doversi computare in tal senso per spese tecniche, oneri comunali e sanzioni, per una cifra presunta in perizia.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

tutte le unità immobiliari risultano opportunamente censite e vi è sostanziale corrispondenza catastale tra i beni oggetto di fallimento e quelli accatastati, salvo evidenziare che su vari fronti dell'edificio si sono rilevate in loco strutture leggere fatiscenti in lamiera a costituire pensiline, tettoie e box non censiti ma da intendersi come superfetazioni ed arredi da non considerare ai fini erariali in quanto da doversi a smontare.

Si può quindi definire che per quanto è stato dato di verificare vi è sostanziale corrispondenza tra le suddette schede catastali in atti ed il reale stato dei luoghi per quanto attiene il volume e la superficie coperta edificata, rimanendo invece presenti per ora le lievi difformità succitate che saranno oggetto di facile ripristino dei luoghi con appositi smontaggi delle strutture leggere suddette.

Si evidenzia inoltre che essendo altresì la presente stima riconducibile alla valutazione dell'intero edificio di cui al mapp. 224, è da intendersi ricompresa nella presente valutazione anche la consistenza dei beni comuni non censibili sostanzialmente riconducibili all'area cortiliva scoperta e al porticato costituente la "porta morta" comune.

Relativamente all'area scoperta pertinenziale a sud ovest si può quindi definire che per quanto è stato dato di verificare vi è sostanziale corrispondenza tra la suddetta particella in mappa in atti catastali ed il reale stato dei luoghi per quanto attiene la superficie e la destinazione d'uso.

ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI:

avendo riscontrato, per la porzione edificata, la sostanziale conformità cartografica inerente la definizione delle tramezzature interne ed esterne e nella consistenza e

destinazione d'uso dei locali in oggetto, non sarà quindi necessario redigere nuove schede catastali ordinarie, intendendosi quelle attualmente in atti completamente idonee per la vendita stante la facile possibilità di rimozione delle strutture metalliche leggere di cui sopra.

Nulla di rilevante poi per l'area agricola a sud ovest, per la quale data la sua corrispondenza cartografica, non si dovrà considerare alcuna spesa tecnica in tal senso per tale adempimento.

Pertanto, ai fini estimativi del valore immobiliare, non si dovrà considerare alcuna spesa tecnica in tal senso necessaria per regolarizzazione della porzione edificata.

CERTIFICAZIONI:

si richiama la dotazione impiantistica di cui alla perizia di stima.

Presso l'archivio comunale non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti alle norme secondo D.M. 22.01.2008 n. 37 (ex L. 46/90) e quindi, anche data la non recente ultimazione dell'edificio, gli impianti esistenti pur se da intendersi sostanzialmente conformi, necessiteranno di verifiche di dettaglio che dovranno essere attuate dai futuri acquirenti tramite i propri installatori di fiducia, per farsi rilasciare le necessarie certificazioni prima della attivazione degli allacciamenti alle rispettive reti, ***con spese a carico della parte acquirente.***

L'unità immobiliare abitativa in oggetto di liquidazione giudiziaria ha conseguito l'attestato di prestazione energetica (APE) in data 01/12/2014, e quindi ora già scaduto, ma comunque utile ad inquadrare una classificazione molto modesta andandosi a collocare nella fascia "G" che denota una scarsa valenza energetica del fabbricato.

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

- atto di compravendita a ministero Notaio Giovanni Aricò di Reggio Emilia in data 23/12/2021 Rep. n. 60816/14788, trascritto a Reggio Emilia il 29/12/2021 al n. 23282 di R.P.

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

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA 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 15:30 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 1) il prezzo base per le offerte è di **Euro 146.666,66 con offerta minima pari ad Euro 110.000,00, 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 (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 Liquidazione Giudiziale SILK SPORTS CAR SRL c/o STUDIO ASZ & ASSOCIATI, acceso presso BANCO BPM S.p.A., Agenzia 8 di Reggio Emilia in via Che Guevara n. 2/C, codice IBAN IT 02 P 05034 12808 000000012806, ed identificato con il numero della procedura (L.G. 19/2024), della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con l'indicazione del numero del lotto per cui è stata fatta l'offerta.**

- 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 SILK SPORTS CAR SRL c/o STUDIO ASZ & ASSOCIATI, acceso presso BANCO BPM S.p.A., Agenzia 8 di Reggio Emilia in via Che Guevara n. 2/C, codice IBAN IT 02 P 05034 12808 000000012806, ed identificato con il numero della procedura (L.G. 19/2024), della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con l'indicazione del numero del lotto per cui è stata fatta l'offerta.**

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.

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 offerenti non aggiudicatari senza interessi.

Il versamento del residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà avvenire entro **90 giorni** dall'aggiudicazione mediante versamento sul **conto corrente intestato alla Liquidazione Giudiziale SILK SPORTS CAR SRL c/o STUDIO ASZ & ASSOCIATI, acceso presso BANCO BPM S.p.A., Agenzia 8 di Reggio Emilia in via Che Guevara n. 2/C, codice IBAN IT 02 P 05034 12808 000000012806, ed identificato con il numero della procedura (L.G. 19/2024), con l'indicazione del numero del lotto per cui è stato versato il prezzo.**

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

****

Per le attività svolte dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia S.r.l. in qualità di ausiliario del Curatore, ausiliario ex art. 68 c.p.c. custodia immobiliare e per l'attuazione dell'Ordine di liberazione emesso dal giudice delegato ex art. 216 comma 2 CCI, **il compenso (oltre oneri di legge) sarà posto interamente a carico dell'aggiudicatario,** e verrà calcolato con metodo progressivo, per scaglioni, sul valore di aggiudicazione.

Il complessivo valore di aggiudicazione verrà dunque frazionato sulla base degli scaglioni sotto indicati, e, inoltre su ogni singola frazione del valore sarà applicata la percentuale corrispondente all'importo di riferimento di ogni singolo scaglione:

- fino ad Euro 750.000,00 il compenso spettante all' IVG è del 2% sul prezzo di aggiudicazione;
- oltre Euro 750.000,00 il compenso spettante all' IVG è del 1% sul prezzo di aggiudicazione.

Tale compenso (oltre oneri di legge) è posto interamente a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere al pagamento tramite bonifico bancario intestato

all'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia S.r.l. aperto presso la banca CREDITO EMILIANO S.P.A. - Ag. 2 di Reggio Emilia, codice IBAN IT 05 Y 03032 12801 010000000731, contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Resta inteso che il decreto di trasferimento verrà emesso solamente con l'integrale pagamento delle somme dovute dall'aggiudicatario.

Inoltre, l'aggiudicatario dovrà trasmettere, all'indirizzo PEC email amministrazione.ivgre@associazioneivg.legalmail.it, la documentazione attestante l'avvenuto versamento del compenso spettante all'IVG.

****

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 Giancarlo Attolini, presso lo studio ASZ & Associati studio legale e tributario in Reggio Emilia, Via Ernesto Che Guevara n. 2, telefono tel. 0522/322888, indirizzo mail: g.attolini@asza.it; g.devita@asza.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 12/10/2026

Il Curatore Dr. Giancarlo Attolini