

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
CONCORDATO PREVENTIVO N. 7/2014

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza presentata in data 20 Novembre 2015 dai sottoscritti Liquidatori Giudiziali del concordato preventivo, **Dr. Mario De Lucchi e Dr. Silvano Guarnieri**, il Giudice Delegato Dr. Luciano Varotti, con provvedimento emesso in data 7 dicembre 2015, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita l'Associazione Notarile - Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive di Reggio Emilia - Via Paterlini n. 1-, che con autorizzazione del Giudice Delegato medesimo in data 3 agosto 2016, ha conferito incarico alla D.ssa **Francesca Lombardo**, *Notaio in Reggio Emilia, iscritta al Distretto Notarile di Reggio Emilia*, con riferimento agli immobili di seguito descritti e identificati alla:

Scheda di perizia B25) - Area Edificabile Le Ghirlande Cerese Virgilio (MN), lotto unico.

LOTTO UNICO)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA

"SCHEDA DI PERIZIA B25) - AREA EDIFICABILE LE GHIRLANDE CERESE VIRGILIO (MN)"
REDATTA DAL GEOM. MANUELA BOLITI E NUOVA PERIZIA DEL GEOM.
ARMANO FRATTI DEL 27.01.2026)

In Comune di Borgo Virgilio (MN), località Cerese, via Bazzani, **piena proprietà** di un lotto di terreno edificabile, identificato catastalmente al foglio 13, mappale 552. Il terreno si presenta con una forma regolare con un andamento pianeggiante senza dislivelli di rilievo, erano già stati iniziati i lavori di nuova costruzione dei fabbricati sull'area ed ora sono presenti le strutture portanti in c.a. e i confini sono materializzati con una recinzione metallica da cantiere. Il lotto è interessato da crescita di vegetazione spontanea per la quale si dovrà prevedere periodicamente lo sfalcio e dalle strutture dei fabbricati in corso di costruzione alla quale si dovrà procedere alla demolizione.

Le strutture in cemento armato esistenti sul terreno sono state autorizzate con i seguenti permessi edilizi ad oggi decaduti:

- Approvazione definitiva della variante 4 del PRG contenente il Piano Progetto per il sistema integrato anziani e comparto "Maldura-Cisa" con delibera comunale n.23 del 17.03.1997 e n.10 del 26.03.1999;

- Convenzione Urbanistica Atto Notaio Giampaolo Fabbi in data 12/05/1999 Rep. 40559/8453;

- Concessioni Edilizie n. 199/2001, n. 200/2001, n. 201/2001, n. 202/2001, n. 203/2001, n. 204/2001, n. 205/2001, per la realizzazione di fabbricati bifamiliari.

Le nuove normative tecniche e sismiche non consentono il recupero delle strutture di cemento armato, prima citate, esistenti, dovrà essere considerata la rimozione totale delle strutture per riportare il lotto alla situazione originaria prima dell'edificazione.

Gli interrati dovranno essere colmati con materiale inerte.

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: Comune di Borgo Virgilio (MN), località Cereze, via Bazzani

Estremi catastali:

Catasto Terreni del Comune Catastale di Virgilio (MN):

➤ **Foglio 13 - particella 552** - seminativo - classe 2 - are 52.54 - R.D. Euro 50,01 - R.A. Euro 42,06.

Confini: a nord ed est con strade di lottizzazione al mappale 636, a sud con strada di lottizzazione al mappale 637, ovest con via Simon Bolivar.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto emerge dalla perizia di stima redatta dal Geom. Armano Fratti depositata in atti, dalla disamina degli atti autorizzativi edilizi risulta che il terreno oggetto di vendita è classificato nel vigente Piano per il Governo del Territorio all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale "Ambiti residenziali a medio-alta densità – R03 (art.31)", ricompreso all'interno della perimetrazione di "Ambiti di completamento del tessuto residenziale – ACR (art.38)" (in particolare trattasi di ACR1). Il bene oggetto del presente certificato risulta altresì ricadere all'esterno della Fascia "C" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po. Risulta inoltre così classificato per allagamento dovuto a corsi d'acqua naturali non facenti parte del reticolo principale (Piano di Gestione del Rischio di Alluvione P.G.R.A. del fiume Po, D.G.R. n. X/6738 del 19/06/2017): Classe di Rischio R2 (rischio medio).

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza.

In particolare risulta trascritta la seguente sopra citata convenzione urbanistica:

- Convenzione Urbanistica per Atto Notaio Giampaolo Fabbi in data 12/05/1999 Rep. 40.559/8.453, registrata a Mantova il 27.05.1999 al n.1904 ivi trascritta il 31.05.1999 ai numeri 6233 R.G. e 4292 R.P..

Si precisa che eventuali oneri per incongruenza/diformita' non rilevabile e rilevate nella relazione resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - ex art 2922 c.c. nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non puo' essere impugnata per cause di lesione - sono venduti nella formula del 'visto e piaciuto', intesi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza appunto garanzia alcuna.

Stato di occupazione: i beni verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA E

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno **15 luglio 2026 alle ore 15.15** nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 5 – piano primo).

La vendita dei cespiti oggetto di concordato preventivo è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili oggetto di concordato preventivo 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.

B) Per il lotto unico sopraindicato il prezzo base per le offerte è di **Euro 172.331,20 con offerta minima pari a Euro 129.250,00 (75% del prezzo base);**

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

D) Tutte le spese, 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.

E) Entro le ore 12.00 del giorno precedente (14 luglio 2026) a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

F) Per partecipare alla vendita il soggetto interessato dovrà presentare la propria offerta

sul modulo prestampato predisposto dall'Ufficio (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari).

G) L'offerta 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 alla lettera "B)", 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 a "proc. concordato prev. 07/2014 Immobiliare Secchia Srl", acceso presso il "Credito Emiliano S.p.A.", Sede di Reggio Emilia, in Via Emilia San Pietro n. 4, codice IBAN IT 38 Y 03032 12800 010000001642 ed identificato con il numero della procedura (7/2014) della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con l'indicazione della scheda di perizia e il 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.

H) 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, 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.

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

Se vi sono più offerte, il liquidatore ed il notaio procederanno alla gara ex articolo 573 del codice di procedura civile, assegnando un minuto di tempo per i rilanci; allorché sia trascorso un 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 a Euro 50.000,00.

Al termine della gara, il liquidatore 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.

Il versamento del residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà avvenire entro **90 giorni** dall'aggiudicazione mediante versamento sul **conto corrente intestato a "proc. concordato prev. 07/2014 Immobiliare Secchia Srl", acceso presso il "Credito Emiliano S.p.A.", Sede di Reggio Emilia, in Via Emilia San Pietro n. 4, codice IBAN IT 38 Y 03032 12800 010000001642, ed identificato con il numero della procedura (7/2014), con l'indicazione della scheda di perizia e il 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, **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 liquidatore giudiziale presenterà (ai sensi degli articoli 587 del codice di procedura civile, 176 e 177 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile) istanza al giudice delegato al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza; all'esito della nuova vendita il liquidatore giudiziale chiederà al giudice delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

J) Il Liquidatore può in ogni caso sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto ex art. 107 comma 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.

K) 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.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sul sito Internet **www.ivgreggioemilia.it**, sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

I Liquidatori Giudiziali Dr. Mario De Lucchi e Dr. Silvano Guarnieri hanno nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia (con sede in via Saragat 19 – tel. 0522 513174 – fax 0522 271150) con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Reggio Emilia, lì 10 giugno 2026

I Liquidatori Giudiziali

Dr. Mario De Lucchi

Dr. Silvano Guarnieri

