Tribunale di Reggio Emilia

Liquidazione Giudiziale N. 106/2025

Avviso di vendita immobiliare

Su istanza del sottoscritto Dott. **Andrea Scerrino**, Curatore della Liquidazione Giudiziale R.G. 106/2025, il Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Calò con provvedimento emesso in data 05/05/2026 ha autorizzato al compimento delle operazioni di vendita come da Programma di Liquidazione, nonché con successivo provvedimento di data 25 maggio 2026 ha delegato il **Dott. Antonio Caranci**, Notaio in Reggio Emilia, per il tramite dell'Associazione Notarile - Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive di Reggio Emilia - Via Paterlini n. 1- all'esecuzione delle medesime operazioni di vendita con riferimento agli immobili di seguito descritti ed identificati con il **lotto unico**:

LOTTO UNICO

descrizione degli immobili

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOMETRA MANUELA BOLITI

che si intende quivi inegralmente richiamata)

In Comune di Viadana (MN), Via Guardabassa N. 1, **piena proprietà della quota indivisa di 3/9 (tre noni)** di un complesso di edifici con casa d'abitazione, depositi agricoli e terreni agricoli circostanti.

Diritto reale: piena proprietà della quota indivisa di 3/9 (tre noni)

Indirizzo: Viadana (MN), Via Guardabassa N. 1

Estremi catastali:

piena proprietà della quota indivisa di 3/9 (tre noni)

Catasto Fabbricati del Comune di Viadana (MN):

- **Foglio 81, particella 752, subalterno 1**, Via Guardabassa n. 1 piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza Vani 8,5, Superficie catastale totale mq. 283, totale escluse aree scoperte mq. 283, Rendita Euro 245,83;
- **Foglio 81, particella 752, subalterno 2**, Via Guardabassa n. 1 piano T-1, Categoria D/10, Rendita Euro 2.116,00;

Catasto Terreni del Comune di Viadana (MN):

- **Foglio 81, particella 741**, SEMIN IRRIG, classe 2, ettari 6.72.43, Reddito Dominicale Euro 729,03, Reddito Agrario Euro 468,83;
- **Foglio 81, particella 747**, SEMINATIVO, classe 1, are 07.55, Reddito Dominicale Euro 8,38, Reddito Agrario Euro 6,24;
- **Foglio 81, particella 748**, SEMIN IRRIG, classe 2, are 00.85, Reddito Dominicale Euro 0,85, Reddito Agrario Euro 0,59;
- **Foglio 81, particella 750**, SEMIN IRRIG, classe 2, are 00.98, Reddito Dominicale Euro 0,98, Reddito Agrario Euro 0,68.

Confini del podere:

nord altre ragioni particelle 766-769-807-809, a est altre ragioni particelle 820-809-755-756-757-751-807- e strada vicinale, a sud altre ragioni particelle 807-753-742-751-732 e canale, a ovest altre ragioni particelle 67-64-807 e canale Dugale.
Salvo altri e più precisi confini.

Pertinenze comuni:

nell'Elaborato Planimetrico presente agli prot. n. MN0030955 del 17/02/2011 riferito al mappale 752 risultano le due unità immobiliari identificate, al sub. 1 casa d'abitazione su tre piani e al sub. 2 fabbricati parzialmente su due piani per funzioni produttive connesse alle attività agricole compresa l'area cortiliva che circonda l'edificio e che dà accesso anche alla casa d'abitazione.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:

secondo quanto dichiarato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, dalla richiesta d'accesso atti edilizi depositata presso il Comune di Viadana, prot. ID 1030 del 29/01/2026, sono stati reperiti alcuni titoli edilizi inerenti il complesso agricolo edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, tali documenti non certificano la complessità degli edifici ma alcune successive modifiche:

- Licenza di Costruzione n. 67/72 prot. 3408 del 05/05/1972 per la soprelevazione di rustico (attuale deposito fronte campagna);
- Concessione Edilizia n. 119/88 del 09/06/1988 per la ristrutturazione fabbricato rurale e successiva Variante prot. 4760 del 11/05/1989 e Variante prot. 1155 del 2/03/1990 con demolizione e ricostruzione – Autorizzazione all'Agibilità prot. 11438 del 24/10/1990 rilasciata con sopralluogo (attuale deposito fronte strada).

Dall'analisi dei suddetti documenti emerge che:

- l'immobile oggetto della licenza del 1972 (deposito fronte campagna) è stato realizzato con volumi e conformazione differente senza la presentazione di variante e/o esibizione della stessa da parte dell'ufficio comunale; la documentazione messa a disposizione non è sufficiente per confermare la regolarità edilizia, pertanto si sono considerati i costi di regolarizzazione incidenti sulla valutazione del bene, stimati in via presunta, comprensivi di sanzione e spese per progetto e l'iter edilizio necessario all'ottenimento della mancata variante e agibilità;
- l'immobile oggetto di demolizione e ricostruzione (deposito fronte strada) corrisponde ai progetti autorizzati ed ha ottenuto il Certificato di Agibilità;
- l'immobile casa d'abitazione non sembra avere avuto modifiche dalla data di costruzione presumibilmente antecedente al 1967;
- agli atti comunali non risultano depositati certificazioni di conformità impiantistica.

Si precisa che il complesso agricolo è stato censito nel 2011 pertanto non si hanno a disposizione planimetrie catastali storiche che attestino l'originaria conformazione delle parti non oggetto di interventi edilizi autorizzati.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto altresì indicato dallo stimatore, il rilievo dello stato dei luoghi non risulta completamente corrispondere alle planimetrie catastali (risultano molti locali con altezze errate, non rappresentato il portone lato nord del deposito, ecc.), inoltre sono rappresentati in mappa volumi tratteggiati (tettoie, concimaie) non presenti sul posto e non censite al catasto fabbricati; la planimetria del subalterno 2 riporta la scala del disegno errata.

Non risulta attestabile la conformità catastale di cui al D.L. 78/2010 art. 19 c. 14.

Certificazioni:

il Curatore non è in possesso dell'attestato di prestazione energetica (APE), nè delle dichiarazioni di conformità degli impianti e certificati di collaudo ai sensi della L. n. 46/90.

***Ulteriori notizie*:**

gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e **servitù** attive e/o passive nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati e trascritti.

Ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 C.C. si precisa che n**on**

risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte della signora ...omissis... relativamente alla quota di 3/27 (1/9) pervenuta per successione in morte della medesima. Permarranno in capo al futuro aggiudicatario gli oneri collegati all'esecuzione della indicata formalità.

Stato di occupazione:

L'immobile D/10 e i terreni sopra riportati risultano locati a terzi sino al 10 novembre 2027.

L'immobile A/3 sopra riportato risulta attualmente occupato dal soggetto in liquidazione.

Per ogni e qualsiasi ulteriore informazione viene fatto rimando al Custode Giudiziario e/o Curatore.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

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 14 Gennaio 2027 alle ore 15:10 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra).

La vendita dei beni è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili della Liquidazione Giudiziale sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatta dallo stimatore (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); 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 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 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) Il prezzo base per le offerte è di **Euro 100.000,00 (centomila/00)** con offerta minima di **Euro 75.000,00 (settantacinquemila/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 Curatore.

D) Tutte le spese, anche per diritti rilascio copie, tasse ed imposte, e formalità per eventuali accettazioni di eredità, nonché onorari notarili (escluso solo le tasse di cancellazione delle formalità trascritte o iscritte a carico degli immobili) sono a carico dell'aggiudicatario.

E) Gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

F) Per ragioni di celerità, una volta perfezionata l'aggiudicazione degli immobili, **il notaio per la stesura dell'atto di compravendita sarà scelto dall'acquirente e pagato a sue spese.**

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

H) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare **presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari (c/o Palazzo di Giustizia – piano terra – via Paterlini 1), una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile)** contenente:

– fac-simile prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (il modulo è disponibile presso la Cancelleria e l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari);

– ricevuta del versamento con valuta anteriore alla data di udienza sul c/c bancario intestato a **"LIQ. GIUD. BIEMME DI MARTELLI WALTER E C. S.N.C., RG 106/2025" aperto presso BPER, Agenzia 3 di Reggio Emilia, Via Zacchetti n. 31, IBAN IT 97 N 05387 12805 000004664746 ed identificato con il numero della Procedura (106/2025) della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione)**.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: 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 prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'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 dovrà: essere conferito al mandatario con atto pubblico o scrittura privata autenticata e dovrà indicare anche l'eventuale richiesta dei benefici fiscali per la prima casa. L'offerente o il mandatario dovranno produrre la prova del bonifico in favore della Procedura delle somme dovute a titolo di cauzione.

I) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Il Notaio delegato alle operazioni di vendita potrà considerare non presentata la cauzione se il Curatore non darà atto, all'udienza fissata per l'esame delle offerte, dell'esistenza sul conto corrente della Procedura delle somme bonificate dall'offerente.

J) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

– in caso di unica offerta: all'udienza per l'esame delle offerte, se l'unica è pari o superiore al valore degli immobili stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta; mentre se il prezzo 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.

– in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente (anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, gli immobili saranno aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta). Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: Euro 2.000,00. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore gli immobili sono aggiudicati all'ultimo offerente. Se l'offerente non diviene aggiudicatario, il Curatore presenterà al Sig. Giudice Delegato istanza di restituzione delle somme versate a titolo di cauzione ai soggetti diversi dall'aggiudicatario; la cauzione verrà restituita senza interessi.

K) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente bancario **intestato a " LIQ. GIUD. BIEMME DI MARTELLI WALTER E C. S.N.C., RG 106/2025" aperto presso BPER, Agenzia 3 di Reggio Emilia, Via Zacchetti n. 31, IBAN IT 97 N 05387 12805 000004664746** il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il Notaio comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione, ovvero quello della stipula dell'atto notarile di compravendita se antecedente**; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

L) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Notaio incaricato.

ulteriori informazioni

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

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

Maggiori informazioni potranno essere ottenute tramite "ULTIMI BENI IN VENDITA" del sito http://www.fallimentireggioemilia.com, o tramite il sito dell'I.V.G di Reggio Emilia (RE) o ancora contattando il Curatore, Dottor Andrea Scerrino, c/o Studio PPI & Partners, Via Fratelli Cervi n. 80 - Reggio Emilia, tel. 0522/1719458 - fax 0522/1719459, e-mail: a.scerrino@ppidottoricommercialisti.it.

Reggio Emilia, lì 02 ottobre 2026

Il Curatore Dr. Andrea Scerrino

SCERRINO ANDREA
2026.10.02 10:38:00
Curatore
CN=SCERRINO ANDREA
C=IT
2.5.4.4=SCERRINO
2.5.4.42=ANDREA
Dottore Commercialista
RSA/2048 bits