

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
PROCEDURA FALLIMENTARE R.G. N. 1/2018

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza dell'11 giugno 2026 del sottoscritto curatore **Dr. Davide Grasselli**, il Giudice Delegato D.ssa Simona Boiardi, con provvedimento emesso in data 17 giugno 2026, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita il **Dr. Giuseppe Aprea** Notaio in Montecchio Emilia (RE), 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 ai **Lotti 21/A) e 21/B)**:

LOTTO 21/A)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

REDATTA DAL GEOM. ROBERTO DELLA RAGIONE

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

In Comune di Cavriago (RE), Via Dello Govi n. 16, **piena proprietà** di porzione al piano terra e primo con area cortiliva esclusiva, facente parte e in aderenza al più ampio fabbricato adibito e funzionale alle esigenze di una ditta operante nel settore delle costruzioni edili (mapp. 580). La porzione in oggetto censita catastalmente con due unità distinte, allo stato attuale presenta per il piano terra un garage (con unico accesso NON REGOLAMENTATO dal mapp. 586 di altra ditta), portico e locali di servizio, mentre al piano primo locali ad uso ufficio (privi di servizio igienico), oltre alla suddetta area cortiliva esclusiva. Occorre precisare che lo stato dei luoghi non è rispondente alle planimetrie catastali e non è nemmeno presente alcuna pratica edilizia che attesti la regolarità di quando presente in loco. Indicativamente planimetricamente le unità in oggetto nell'insieme risultano complessivamente circa 80,00 mq. per piano.

Il mapp. 579 sub. 3 avrà l'accesso mediante servitù di passaggio a carico del mapp. 580/1, oggetto del Lotto 21/B, da costituire a cura del futuro aggiudicatario.

Viene fatto integrale rimando al capitolo 4 della perizia di stima - DESCRIZIONE DEI BENI.

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: in Comune di Cavriago (RE), Via Dello Govi n. 16.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Cavriago (RE):

- **Foglio 13, particella 579 subalterno 3** (derivante dal mappale 577 graffato con il mappale 579 subalterno 2 e mappale 580 in forza di *DIVISIONE* del 21/04/2026 Pratica n. RE0040148), **Categoria A/10, Classe 1, vani 2,5, superficie catastale totale mq. 67,**

Via Dello Govi n. 16 piano T-1, Rendita Euro 535,82;

- **Foglio 13, particella 579 subalterno 1, Categoria C/6, Classe 1, mq. 27, superficie catastale totale mq. 45, Via Dello Govi, piano T-1, Rendita Euro 69,72.**

Confini:

per l'intero lotto:

a nord con mapp. 580;

a sud con mapp. 586;

a est con mapp. 580;

a ovest con mapp. 578.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Roberto Della Ragione nella perizia di stima depositata in atti, il fabbricato risulta di epoca realizzativa antecedente al 1° settembre 1967; relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima **NON** risultano reperibili agli atti Comunali, relativamente all'intero fabbricato, le seguenti pratiche le quali, parrebbe, potrebbero aver interessato i beni in oggetto:

ATTESTAZIONE DI IRREPERIBILITA'

Pratica N. ATTI15/2023 del 16/12/2024

OGGETTO: Istanza Accesso agli Atti – Rif. DELLA RAGIONE Roberto - Attestazione pratiche irreperibili.

Con riferimento all'istanza di accesso agli atti pervenuta in data 11/12/2023 ed assunta in

atti del Comune al protocollo generale n. 16154 evasa il 21/12/2023, richiamata la sua richiesta in data 27/11/2024 assunta al prot. 16873, si trasmette copia della documentazione inerente la pratica n. 1712PO del 02/04/1988 omessa per mero errore materiale in sede di prima richiesta, e si attesta quanto segue:

Le seguenti pratiche

- n. 87/1955 del 20/08/1955 - Soc. "omissis" Cavriago

- n. 207 - Soc. "omissis" Cavriago

- n. 272/1960 del 29/11/1960 - Soc. "omissis" Cavriago

- n. 371PO/1965 del 27/10/1965 - Soc. "omissis" Cavriago

risultano mancanti dagli archivi comunali, come riportato in regolare denuncia effettuata presso il Comando dei Carabinieri, stazione di Cavriago, il giorno 15/07/2019 - Prot. Verb. RECS35 219 VD 900602, prot. Sdi RECS352019900528.

Trattandosi di beni che venivano utilizzati dallo stesso soggetto/ditta (anche se facenti parte di proprietà differenti “mapp. 586 altra proprietà – mapp.li 579-580 proprietà della società in fallimento”), tra i locali sono presenti collegamenti interni di passaggio tra gli ambienti (da ripristinare), ora anche facenti parte di due differenti Lotti 21/a e 21/b. Per i collegamenti interni di passaggio suddetti – tra gli ambienti – dei diversi lotti, qualora questi ultimi non venissero aggiudicati nelle medesime tempistiche e/o al medesimo offerente, si ritiene corretto che le chiusure/tamponamenti da ripristinare, rimangano inizialmente a carico del primo aggiudicatario nonchè (se del caso) unico esistente, per poter eliminare/inibire immediatamente le connessioni tra le unità di diverse ditte.

Solo a scopo indicativo e schematico, si propone in perizia per migliore lettura la grafica rappresentante l'attuale stato dei luoghi.

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

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO e COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

secondo quanto indicato dallo stimatore, non avendo pratiche consultabili, l'unico raffronto possibile tra lo stato dei luoghi e quanto in atti risulta con riferimento alle planimetrie catastali, che NON risultano rispondenti.

Essendo le planimetrie catastali prive di misure e talvolta non con precise rappresentazioni grafiche, ma con opportune rappresentazioni solo per lo scopo delle stesse, essendo inoltre state depositate in virtù delle disposizioni normative e delle prassi dell'epoca, allo stimatore oltre che sostenere oggettivamente – che sono presenti difformità – risulta possibile solamente determinare un valore a corpo per i beni in oggetto con applicazione di una opportuna detrazione in funzione delle difformità riscontrate, in assenza di una eventuale istruttoria Comunale con possibilità di confronto sul tema.

L'abbattimento considerato nella perizia di stima è da ritenersi indicativo e compensativo di qualsiasi attività, in ogni caso tale importo è da ritenersi valido solo ai fini delle valutazioni tecniche estimative

della perizia in atti e non per altri contesti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE/CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

non presente.

CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' degli IMPIANTI:

secondo quanto indicato dallo stimatore, non è stato possibile verificare se l'unità sia provvista di impiantistica individuale/autonoma, nè tantomeno se sia funzionante. Ogni verifica e/o regolarizzazione permarrà pertanto a carico e onere della futura parte aggiudicataria.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

secondo quanto indicato dallo stimatore, le unità immobiliari in oggetto **NON** risultano identificate correttamente in merito alle distribuzioni interne dei locali, inoltre si rilevano anche differenti utilizzi degli ambienti nonchè diversi accorpamenti degli stessi tra le unità in oggetto. I locali al piano primo sono accessibili (non dalla scala così come rappresentata in planimetria), ma da un'altra scala realizzata in aderenza al mapp. 586 e anche appunto dall'adiacente e altra proprietà identificata con il mapp. 586. I recenti aggiornamenti catastali riguardanti i mappali 579 e 580 sono stati presentati solamente per poter alienare le unità immobiliari indipendentemente e in due distinti lotti.

Essendoci difformità non databili e verosimilmente non sanate ne è stato tenuto debito conto nella determinazione del valore dei beni. Anche la rappresentazione catastale del mapp. 579/3, pur trattandosi di un recente aggiornamento, identifica le medesime disposizioni interne così come presenti nella planimetria precedente già in atti, con le sole diverse aree cortilive pertinenziali, in virtù dell'unico scopo dell'aggiornamento catastale stesso; sinteticamente, tale variazione è stata presentata solo per poter identificare e alienare i beni in lotti indipendenti.

Ogni onere per la futura regolarizzazione catastale permarrà in capo alla parte aggiudicataria.

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

- atto di compravendita a ministero Notaio dott. Gian Domenico Serri in data 02/09/1991 rep.115115/26098, trascritto a Reggio Emilia il giorno 11/09/1991 al n. 8232 di R.P. avente a oggetto l'acquisto delle unità immobiliari in Comune di Cavriago censite al Catasto Fabbricati:

- fg.13 mappale 577 graffato con il mappale 579 subalterno 2 e mappale 580

- fg.13 mappale 579 subalterno 1.

- Atto di trasformazione societaria a ministero Notaio dott.ssa Raffaella Ferretti in data 26/07/2004 rep. 32136, trascritto a Reggio Emilia il 5/08/2004 al n. 12987 d R.P., successivamente rettificato in data 3/11/2004 al n. 16741 di R.P.

OSSERVAZIONI:

secondo quanto indicato dallo stimatore, le unità immobiliari in oggetto (mapp. 579/1 e mapp. 579/3), all'attualità risultano un garage a piano terra accessibile dall'area esclusiva del mapp. 586 di altra ditta (unico accesso al bene "non regolamentato e/o non risulta alcuna servitù"), un porticato con relativi servizi (wc-anti-rip.) a piano terra oltre all'area cortiliva esclusiva, al piano primo n. 3 locali ad uso ufficio e un disimpegno (privi di servizio igienico).

Il mappale 579 sarà reso accessibile mediante una servitù di passaggio da costituirsi a carico e onere del futuro aggiudicatario su porzione di area cortiliva del mappale 580 (a favore del mapp. 579/3 e a carico del mapp. 580/1) – si veda estratto catastale in perizia a pag. 6, porzione in colore azzurro.

Resta fatta salva, sempre a seguito della aggiudicazione del presente lotto, la eventuale configurabilità e costituzione ex lege di servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c. a favore del mapp. 579/3 e a carico del mapp. 580/1, precisandosi che ogni e qualsiasi onere in merito in caso di relativo accertamento giudiziale permarrà a carico della parte aggiudicataria.

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

LOTTO 21/B)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

REDATTA DAL GEOM. ROBERTO DELLA RAGIONE

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

In Comune di Cavriago (RE), Via Dello Govi n. 16, **piena proprietà** di corpi di fabbrica sviluppati solo al piano terra e recentemente utilizzati come magazzini/depositi con relative aree cortilive esclusive; fabbricati adibiti e funzionali alle esigenze di una ditta operante nel settore delle costruzioni edili. Il compendio in oggetto censito catastalmente con due unità distinte, allo stato attuale presenta un corpo principale di circa 800 mq. con accesso diretto dalla adiacente Via Dello Govi e un corpo secondario composto da n. 3 garage di circa 123 mq e con accesso da Via Rivasi, esso risulta inoltre collegato da passaggi interni al principale. Occorre precisare che lo stato dei luoghi non è

rispondente alle planimetrie catastali e non è nemmeno presente alcuna pratica edilizia che attesti la regolarità di quando presente in loco. Porzione di area cortiliva del mapp. 580/1 sarà gravata da servitù di passaggio in favore del mapp. 379/3, oggetto del Lotto 21/A, da costituire a cura del futuro aggiudicatario.

Viene fatto integrale rimando al capitolo 4 della perizia di stima - DESCRIZIONE DEI BENI.

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: in Comune di Cavriago (RE), Via Dello Govi n. 16.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Cavriago (RE):

- **Foglio 13, particella 580 subalterno 1** (*derivante dal mappale 577 graffato con il mappale 579 subalterno 2 e mappale 580 in forza di DIVISIONE del 21/04/2026 Pratica n. RE0040148*), **Categoria C/3, Classe 1, mq. 795, superficie catastale totale mq. 858, Via Dello Govi n. 16 piano T, Rendita Euro 1.354,93;**
- **Foglio 13, particella 574 subalterno 1, Categoria C/6, Classe 2, mq. 41, superficie catastale totale mq. 44, Via Dello Govi n. 1, piano T, Rendita Euro 124,93;**
- **Foglio 13, particella 574 subalterno 2, Categoria C/6, Classe 2, mq. 37, superficie catastale totale mq. 39, Via Dello Govi n. 1, piano T, Rendita Euro 112,74;**
- **Foglio 13, particella 574 subalterno 3, Categoria C/6, Classe 2, mq. 45, superficie catastale totale mq. 48, Via Dello Govi n. 1, piano T, Rendita Euro 137,12.**

Confini:

per l'intero compendio:

a nord con canale Demaniale e mapp.li 565-570;

a sud con mapp.li 578-579-585 e Via Dello Govi;

a est con mapp.li 666-587-588;

a ovest con mapp.li 570-572-573-578.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Roberto Della Ragione nella perizia di stima depositata in atti, il fabbricato principale (mappale 580) e il fabbricato secondario (mappale 574) risultano di epoca realizzativa antecedente al 1° settembre 1967.

Relativamente alle unità immobiliari di cui al mapp. 580 oggetto di stima, **NON** risultano reperibili agli atti Comunali, relativamente all'intero fabbricato, le seguenti pratiche le quali, parrebbe,

potrebbero aver interessato i beni in oggetto:

ATTESTAZIONE DI IRREPERIBILITA'

Pratica N. ATTI15/2023 del 16/12/2024

OGGETTO: Istanza Accesso agli Atti – Rif. DELLA RAGIONE Roberto - Attestazione pratiche irreperibili.

Con riferimento all'istanza di accesso agli atti pervenuta in data 11/12/2023 ed assunta in atti del Comune al protocollo generale n. 16154 evasa il 21/12/2023, richiamata la sua richiesta in data 27/11/2024 assunta al prot. 16873, si trasmette copia della documentazione inerente la pratica n. 1712PO del 02/04/1988 omessa per mero errore materiale in sede di prima richiesta, e si attesta quanto segue:

Le seguenti pratiche

- n. 87/1955 del 20/08/1955 - Soc. "omissis" Cavriago
- n. 207 - Soc. "omissis" Cavriago
- n. 272/1960 del 29/11/1960 - Soc. "omissis" Cavriago
- n. 371PO/1965 del 27/10/1965 - Soc. "omissis" Cavriago

risultano mancanti dagli archivi comunali, come riportato in regolare denuncia effettuata presso il Comando dei Carabinieri, stazione di Cavriago, il giorno 15/07/2019 - Prot. Verb. RECS35 219 VD 900602, prot. Sdi RECS352019900528.

Relativamente alle unità immobiliari di cui al mapp. 580 oggetto di stima, risulta consultabile solamente la seguente pratica, riguardante una manutenzione straordinaria per rifacimento porzione di copertura.

DIA prot. 6362/97 del 17/04/1997 – fine lavori del 22/12/1998.

Relativamente alle unità immobiliari di cui al mapp. 574 oggetto di stima, **NON** risultano pratiche agli atti Comunali.

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

secondo quanto indicato dallo stimatore, per le definizioni e caratteristiche di ambito, si rimanda alle N.T.A. del RUE vigente, consultabili:

<https://www.comune.cavriago.re.it/argomenti/urbanizzazione/rue-regolamento-urbanistico-edilizio/rue-vigente>.

Trattandosi di beni che venivano utilizzati dallo stesso soggetto/ditta, essi presentano ancora alla data della perizia collegamenti interni di passaggio tra le porzioni identificate con i mappali (574 e 580), oltre che - per entrambi i mappali - diverse distribuzioni interne e prospettiche.

Per i collegamenti interni di passaggio tra ambienti facenti parte i due differenti Lotti 21/a e 21/b,

qualora questi ultimi non venissero aggiudicati nelle medesime tempistiche e/o al medesimo offerente, si ritiene corretto che le chiusure/tamponamenti da ripristinare, rimangano inizialmente a carico del primo aggiudicatario nonchè (se del caso) unico esistente, per poter eliminare/inibire immediatamente le connessioni tra le unità di diverse ditte.

I suddetti tamponamenti murari sono da intendersi per l'inibizione/passaggio sia tra proprietà differenti che tra mappali e/o lotti differenti (21/a-21/b), e saranno a carico dell'aggiudicatario perlomeno per la porzione muraria ricompresa nell'unità appunto aggiudicata.

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

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO e COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

secondo quanto indicato dallo stimatore, non avendo pratiche consultabili, l'unico raffronto possibile tra lo stato dei luoghi e quanto in atti risulta con riferimento alle planimetrie catastali, che NON risultano rispondenti.

Essendo le planimetrie catastali prive di misure e talvolta non con precise rappresentazioni grafiche, ma con opportune rappresentazioni solo per il fine "catastale", essendo inoltre le stesse planimetrie state depositate in virtù delle disposizioni normative e delle prassi dell'epoca, allo stimatore oltre che riscontrare oggettivamente – che sono presenti difformità – risulta possibile solamente determinare un valore a corpo per i beni in oggetto con applicazione di una opportuna detrazione in funzione delle difformità riscontrate, ancor più in assenza di una eventuale istruttoria Comunale con possibilità di confronto sul tema.

L'abbattimento considerato nella perizia di stima è da ritenersi indicativo e compensativo di qualsiasi attività, in ogni caso tale importo è da ritenersi valido solo ai fini delle valutazioni tecniche estimative della perizia in atti e non per altri contesti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE/CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

non presente.

CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' degli IMPIANTI:

secondo quanto indicato dallo stimatore, non è stato possibile verificare se l'unità sia provvista di impiantistica individuale/autonoma, nè tantomeno se sia funzionante. Ogni verifica e/o

regolarizzazione permarrà pertanto a carico e onere della futura parte aggiudicataria.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

le unità immobiliari in oggetto NON risultano identificate correttamente in merito alle distribuzioni interne dei locali, le aperture/bucature esterne e/o nella realizzazione di passaggi interni per collegamento tra le unità immobiliari, questi ultimi all'epoca utilizzati da un unico soggetto e verosimilmente con modifiche apportate per necessità logistiche, appunto per unico utilizzatore. Essendoci difformità non databili e verosimilmente non sanate – ne verrà tenuto debito conto nella determinazione del valore dei beni. Anche la rappresentazione catastale del mapp. 580/1 pur trattandosi di un recente aggiornamento, identifica le medesime disposizioni interne così come presenti nella planimetria precedente già in atti, con le sole diverse aree cortilive pertinenziali, in virtù dell'unico scopo dell'aggiornamento catastale stesso, già ampiamente illustrato nella perizia del lotto 21/a – ovvero, sinteticamente, tale variazione è stata presentata solo per poter identificare e alienare i beni in lotti indipendenti,

Ogni onere per la futura regolarizzazione catastale permarrà in capo alla parte aggiudicataria.

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

- atto di compravendita a ministero Notaio dott. Gian Domenico Serri in data 02/09/1991 rep.115115/26098, trascritto a Reggio Emilia il giorno 11/09/1991 al n. 8232 di R.P. avente a oggetto l'acquisto delle unità immobiliari in Comune di Cavriago censite al Catasto Fabbricati:

- fg.13 mappale 577 graffato con il mappale 579 subalterno 2 e mappale 580

- fg.13 mappale 579 subalterno 1.

- atto di compravendita a ministero Notaio dott.ssa Raffaella Ferretti in data 11/06/2004 rep.n. 31689/6670, trascritto a Reggio Emilia il 9/07/2004 al n. 10760 di R.P., degli immobili in Comune di Cavriago Via Rivasi, censiti al Catasto Fabbricati fg.13 mappale 574 subalterni 1-2-3.

- Atto di trasformazione societaria a ministero Notaio dott.ssa Raffaella Ferretti in data 26/07/2004 rep. 32136, trascritto a Reggio Emilia il 5/08/2004 al n. 12987 di R.P., successivamente rettificato in data 3/11/2004 al n. 16741 di R.P.

OSSERVAZIONI:

secondo quanto indicato dallo stimatore nel capitolo 4:

- il mappale 579 sarà reso accessibile mediante una servitù di passaggio da costituirsi a carico e onere del futuro aggiudicatario su porzione di area cortiliva del mappale 580 (a favore del mapp. 579/3 e a carico del mapp. 580/1) – si veda estratto catastale in perizia a pag. 6, porzione in colore azzurro.

Resta fatta salva, sempre a seguito della aggiudicazione del presente lotto, la eventuale configurabilità e costituzione ex lege di servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c. a favore del mapp. 579/3 e a carico del mapp. 580/1, precisandosi che ogni e qualsiasi onere in merito in caso di relativo accertamento giudiziale permarrà a carico della parte aggiudicataria.

- L'area pertinenziale del mapp. 574, così come rappresentata nell'estratto di mappa catastale risulta essere estesa oltre l'attuale recinzione posta in loco a delimitazione del cortile, ma per conformazione tale porzione esterna alla recinzione, estesa fino alla mezzeria della strada/carraia esistente, presumibilmente potrebbe essere gravata da passaggio in favore delle proprietà limitrofe. L'unico accesso al mappale 574 é da Via Rivasi e avviene mediante il passaggio sull'area dei mappali 565 e 572, di proprietà di terzi.

Nell'atto di provenienza del bene (mapp. 574) non risulta indicata alcuna servitù nè a carico, nè a favore, ma si rimanda a tutto quanto per tali circostanze citato nei precedenti titoli. In ogni caso l'unico accesso ai beni (mapp. 574) è quello descritto e resta in capo alla parte aggiudicataria ogni e qualsiasi onere per la eventuale formalizzazione di detta servitù.

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 19 Novembre 2026 alle ore 15:30 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 gennaio 2008), NE' la curatela è in possesso dell'attestato di certificazione/prestazione energetica ai sensi del decreto legislativo n. 192 del 2005.

Per il **Lotto 21A** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 54.000,00 con offerta minima di Euro 40.500,00 (75% del prezzo base);**

per il **Lotto 21B** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 260.000,00 con offerta minima di Euro 195.000,00 (75% del prezzo base).**

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

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

D) Entro le ore 12.00 del giorno precedente (18 Novembre 2026) a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto analogiche; entro le ore 12:00 del giorno 18 Novembre 2026 dovrà essere generata la ricevuta di consegna in caso di offerta telematica.

E) Per partecipare alla vendita si dovrà:

In caso di vendita con modalità analogica:

- presentare la propria offerta sul modulo prestampato predisposto dall'Ufficio (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia e l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari di Reggio Emilia, Via Avvenire Paterlini n. 1, presso il Tribunale di Reggio Emilia).
- L'offerta analogica deve essere depositata presso l'Associazione Notarile per le procedure esecutive, via Avvenire Paterlini n° 1, piano terra.
- L'offerta è irrevocabile per legge per centoventi giorni ed è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato, o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente paragrafo, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.
- All'offerta dovrà essere allegata la ricevuta del versamento della somma pari al 10% del

prezzo proposto (a titolo di cauzione). Il versamento dovrà essere fatto secondo le seguenti modalità: **versamento sul conto corrente intestato a "FALLIMENTO 1/2018 DALL'AGLIO AMOS SRL" avente codice IBAN: IT22K0850912801028009469242, acceso presso "BANCA CENTRO EMILIA", Agenzia di REGGIO EMILIA (RE), Via EMILIA OSPIZIO N. 102, ed identificato con il numero della procedura (1/2018) 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 a "FALLIMENTO 1/2018 DALL'AGLIO AMOS SRL" avente codice IBAN: IT22K0850912801028009469242, acceso presso "BANCA CENTRO EMILIA", Agenzia di REGGIO EMILIA (RE), Via EMILIA OSPIZIO N. 102, ed identificato con il numero della procedura (1/2018) 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 a "FALLIMENTO 1/2018 DALL'AGLIO AMOS SRL" avente codice IBAN: IT22K0850912801028009469242, acceso presso "BANCA CENTRO EMILIA", Agenzia di REGGIO EMILIA (RE), Via EMILIA OSPIZIO N. 102, ed identificato con il numero della procedura (1/2018).**

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

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

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

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

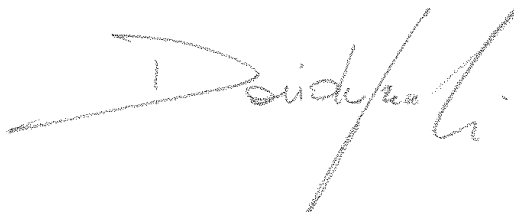
I beni oggetto di vendita potranno essere preventivamente visionati dagli interessati tramite sopralluogo accompagnati dal curatore o da suo delegato.

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. Davide Grasselli (con studio in Reggio Emilia, Via Cisalpina n. 38 – telefono 0522/749735 - indirizzo mail: dgrasselli@taxant.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 14 luglio 2026

IL CURATORE DR. DAVIDE GRASSELLI

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Davide Grasselli', with a long horizontal stroke extending to the left and a diagonal line crossing through the middle.

