**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

# LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 18/2025

## Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza presentata in data 20 ottobre 2026 dal sottoscritto **Curatore Avv. Stefania Iotti,** il Giudice Delegato D.ssa Simona Boiardi, con provvedimento emesso in data 23 Ottobre 2026, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita la **D.ssa Francesca Lombardo**, 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, ed identificati come **Lotto 3) immobile in Comune di Serravalle Scrivia (AL) e Lotto 4) immobile in Comune di Genova:**

# Lotto 3)

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**IN COMUNE DI SERRAVALLE SCRIVIA (AL)**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. FEDERICO MELLONI**

**CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)**

In Comune di Serravalle Scrivia (AL), Via Roma n. 18, **piena ed intera proprietà** di appartamento posto al piano decimo e ultimo di palazzina condominiale oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del C.C.).

L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno-pranzo con loggia, cucina con balcone, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere da letto.

Superficie commerciale mq. 104 circa.

*Sono presenti spese condominiali insolute come indicato in perizia.*

***Diritto reale:*** piena ed intera proprietà

***Indirizzo:*** in Comune di Comune di Serravalle Scrivia (AL), Via Roma n. 18.

***Estremi catastali:***

**Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Scrivia (AL):**

**- Foglio 11, particella 68, subalterno 48, Via Roma n. 18 piano 10, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza Vani 6, Superficie catastale totale mq. 103, totale escluse aree scoperte mq. 101, Rendita Euro 526,79.**

***Confini***:

l'alloggio confina: a nord con corridoio comune e alloggio altre ragioni sub. 54; a sud con

vuoto su aree comuni; a est con vuoto su strada (Piazza Stazione); a ovest con vuoto su aree comuni e corridoio comune.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001***: secondo quanto indicato dal Geom. Federico Melloni nella perizia di stima depositata in atti, si riporta l'elenco di tutte le procedure edilizie inerenti agli immobili in oggetto reperite presso l'ufficio edilizia del Comune di Serravalle Scrivia:

1 Nulla Osta N. 113/1964 del 15/02/1964 (nuovo impianto);

2 Proroga termine lavori prot. 2127 del 29/07/1964;

3 Voltura intestazione prot. 779 del 22/02/1965;

4 Nulla Osta N. 154/1965 prot. 1021 per variante (titolo privo di data);

5 Autorizzazione in variante prot. 4766 del 13/12/1965;

6 Certificato di Abitabilità N. 113/1964 prot. 1212 del 23/08/1967.

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, lo stimatore ha rilevato la NON REGOLARITA' EDILIZIA e più precisamente:

gli immobili si presentano attualmente difformi rispetto agli elaborati grafici delle pratiche edilizie agli atti per modifiche alle disposizioni interne e lievi modifiche prospettiche delle aperture e del loro posizionamento.

**Certificazioni:**

non risultano presenti le Certificazioni degli impianti; l'Attestato di Prestazione Energetica è citato nell'infracitando atto di provenienza (codice identificativo 2019 208563 0024 redatto in data 10 luglio 2019).

**Eventuali opere di ripristino e costi di regolarizzazione:**

secondo quanto indicato dallo stimatore, da informazioni recepite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serravalle Scrivia le difformità presenti risultano sanabili con la presentazione di una PRATICA EDILIZIA in SANATORIA, con un importo indicato in via presunta in perizia a carico della futura parte aggiudicataria.

**Commenti alla situazione catastale:**

secondo quanto indicato dallo stimatore, quanto alla planimetria catastale gli immobili non risultano regolarmente censiti in quanto non vi è rispondenza tra quanto rilevato in loco; si rende necessario pertanto l'aggiornamento della scheda catastale con procedura DOCFA.

***Ulteriori notizie:***

**l'immobile verrà trasferito nel rispetto di tutti i patti, condizioni, servitù attive e/o**

**passive, oneri e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati**, tra cui:

- atto di compravendita a ministero Notaio Butteri Rolandi Enrico di Novi Ligure (AL) in data 26/07/2019 Rep. n. 4829/3341, trascritto a Novi Ligure (AL) il 02/08/2019 al n. 2446 di R.P.

È compresa nella vendita l'afferente quota di comproprietà sulle parti ed enti condominiali comuni, tali per legge, regolamento di condominio, uso o destinazione costruttiva.

La vendita è stata effettuata con tutti i diritti, gli obblighi, le riserve e gli oneri derivanti dal regolamento di condominio vigente per il fabbricato condominiale del quale l'unità immobiliare urbana in oggetto è parte.

- Atto di compravendita a ministero Notaio Franco Borghero di Novi Ligure (AL) in data 19/01/2000 Rep. n. 41889/11333, trascritto a Novi Ligure (AL) il 25/01/2000 al n. 240 di R.P.

In particolare la vendita viene fatta ed accettata con tutti i diritti, gli obblighi, le riserve, le esclusioni, nonché sotto l'osservanza dei patti, clausole e condizioni di cui all'atto ricevuto dal Notaio Emilio Perfumo di Novi Ligure (AL) in data 25/07/1971 Rep. n. 64450/6325, trascritto a Novi Ligure (AL) il 23/08/1971 al n. 1055 di R.P.

***Stato di occupazione:*** gli immobili risultano nel possesso del curatore e verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

# Lotto 4)

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**IN COMUNE DI GENOVA**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. FEDERICO MELLONI**

**CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)**

In Comune di Genova, Via Antonio Cantore n. 10, **piena ed intera proprietà** di due posti auto coperti, contrassegnati ai numeri 699 e 700, posti in edificio direzionale denominato "Il Matitone", ubicato in zona centralissima e strategica della città nel quartiere Sampierdarena, oltre alle parti comuni previste dall'art. 1117 del C.C.

I posti auto contrassegnati ai n. 699 e 700 sono posti al piano strada di via Cantore (alla quota di piano + 17.00 mt. s.l.m.) e da quest'ultima accessibili sul lato nord dell'edificio mediante cancello automatizzato.

Superficie mq. 12.00 ciascuno circa.

*Dalla relazione di stima si rilevano spese condominiali insolute.*

***Diritto reale:*** piena ed intera proprietà

***Indirizzo:*** in Comune di Genova, Via Antonio Cantore n. 10.

***Estremi catastali:***

**Catasto Fabbricati del Comune di Genova**:

**- Sezione Urbana GEA, foglio 16, particella 444, subalterno 52**, Via Antonio Cantore piano 1, zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza Mq. 10, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita Euro 98,13;

**- Sezione Urbana GEA, foglio 16, particella 444, subalterno 54, Via Antonio Cantore piano 1, zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza Mq. 10, Superficie catastale totale mq. 11, Rendita Euro 98,13.**

***Confini***:

il posto auto sub. 52 confina: a nord con posto auto sub. 54; a est con posto auto sub. 51; a ovest con corsia di manovra comune; a sud con aree comuni sub. 1.

Il posto auto sub. 54 confina: a nord con posto auto sub. 56; a est con posto auto sub. 53; a ovest con corsia di manovra comune; a sud con posto auto sub. 52.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001***: secondo quanto indicato dal Geom. Federico Melloni nella perizia di stima depositata in atti, **NON** è stato possibile reperire le pratiche edilizie per inaccessibilità dell'archivio cartaceo del Comune di Genova fatta eccezione per il certificato di Abitabilità/Agibilità dove vengono indicate, così come nell'infracitando atto di acquisto le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 1132 del 27/08/1987 (nuovo impianto);
- Concessione Edilizia in variante n. 504 del 30/12/1988;
- Concessione Edilizia in variante n. 337 del 24/09/1990;
- Autorizzazione di Usabilità emessa con determinazione dirigenziale n. 520 del 05/03/1994.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, in ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, in assenza di elaborati grafici ma rilevata la presenza del Certificato di Usabilità e della modesta consistenza dei beni si può dichiarare la REGOLARITA' EDILIZIA.

**Eventuali opere di ripristino e costi di regolarizzazione:**

secondo quanto indicato dallo stimatore, vista l'assenza degli elaborati grafici di progetto

eventuali difformità che si dovessero riscontrare saranno conteggiate nei deprezzamenti indicati al punto 5.9 della perizia.

**Commenti alla situazione catastale:**

secondo quanto indicato dallo stimatore, le planimetrie catastali rappresentano fedelmente gli immobili rilevati in loco fatta eccezione per l'indicazione del piano che risulta errata/incoerente; si segnala inoltre che l'ultimo elaborato planimetrico presente agli atti omette numerosi piani dell'edificio; si allega pertanto alla relazione in atti stralcio dell'elaborato risalente all'anno 1991 dove viene rappresentato il piano che comprende i beni oggetto di stima anch'esso con l'errata indicazione di piano; si dovrà pertanto provvedere alla presentazione di nuove schede catastali oltre alla rettifica dell'elaborato planimetrico quest'ultimo a livello condominiale con una spese presunta come in perizia.

***Ulteriori notizie:***

**l'immobile verrà trasferito nel rispetto di tutti i patti, condizioni, servitù attive e/o passive, oneri e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati**, tra cui:

- atto di compravendita a ministero Notaio Giulia D'Avolio di Scandiano (RE) in data 12/06/2012 Rep. n. 32975/9516, trascritto a Genova il giorno 11/07/2012 al n. 16145 di R.P. rettificato con atto del medesimo Notaio in data 30/05/2025 Rep. n. 43264/16728, trascritto a Genova il 05/06/2025 al n. 15464 di R.P., da cui si evince quanto segue:

*"servitù di uso pubblico sull'atrio quota di Via di Francia per accesso esclusivo alla terrazza di copertura, sulla piazza attrezzata composta dalla porzione sovrastante l'edificio a parcheggi, e dalla porzione soprastante l'edificio commercio, sulle piazze nord, sud ed est e su altri spazi esterni al sedime degli edifici compresi nel perimetro del comparto.*

*Si precisa altresì che la parte acquirente sarà tenuta all'osservanza per sè, suoi eredi e/o aventi causa:*

*- del regolamento di condominio che trovasi allegato all'atto di compravendita del Notaio Angelo Noli di Genova del 21 giugno 1991 rep. n. 32.740, registrato a Genova l'11 luglio 1991 al n. 9214 ed ivi trascritto il 3 novembre 1992 al n. 19460 R.P.;*

*- delle obbligazioni ed oneri derivanti in capo agli aventi causa dell'atto di convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Genova in data 19 aprile 1985, con atto per Notaio Giuseppe Torrente di Genova, rep. n. 21.629, registrato a Genova il 24 aprile 1985 al n.*

*8221 ed ivi trascritto il 10 maggio 1985 al n. 8449 R.P.".*

- Atto di compravendita a ministero Notaio Risso Luigi Francesco di Genova in data 01/03/2000 Rep. n. 14955, trascritto a Genova il 09/03/2000 al n. 4410 di R.P.

- Atto di compravendita a ministero Notaio Risso Luigi Francesco di Genova in data 18/12/2001 Rep. n. 16383, trascritto a Genova il 24/12/2001 al n. 25762 di R.P.

***Stato di occupazione:*** gli immobili risultano nel possesso del curatore e 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 18 febbraio 2027 alle ore 15:10 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); per il lotto 3) la curatela non è in possesso di Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica in corso di validità, che risulta citato dall'atto di provenienza.*

**- Per il lotto 3)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 48.000,00 con offerta minima pari ad Euro 36.000,00, 75% (settantacinque per cento) del prezzo base;**

**- per il lotto 4) il prezzo base per le offerte è di Euro 35.000,00 con offerta minima pari ad Euro 26.250,00, 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 (17 febbraio 2027)** a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto analogiche; **entro le ore 12.00 del giorno 17 febbraio 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 a Liquidaz. Giudiziale T.I.E. - Trasporti Intermodali Europei s.r.l., acceso presso il Credito Emiliano S.p.A., Sede di Reggio Emilia, Via Emilia San Pietro n. 4, codice IBAN IT43U0303212800010001099304, ed identificato con il numero della procedura (L.G. 18/2025), 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 a Liquidaz. Giudiziale T.I.E. - Trasporti Intermodali Europei s.r.l., acceso presso il Credito Emiliano S.p.A., Sede di Reggio Emilia, Via Emilia San Pietro n. 4, codice IBAN IT43U0303212800010001099304, ed identificato con il numero della procedura (L.G. 18/2025), 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 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 Liquidaz. Giudiziale T.I.E. - Trasporti Intermodali Europei s.r.l., acceso presso il Credito Emiliano S.p.A., Sede di Reggio Emilia, Via Emilia San Pietro n. 4, codice IBAN IT43U0303212800010001099304, ed identificato con il numero della procedura (L.G. 18/2025).**

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 Parma e Piacenza IS.VE.GI. 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 CCII, il compenso 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 1.000.000,00 il compenso spettante all' IVG è del 2% sul prezzo di aggiudicazione;
- oltre Euro 1.000.001,00 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 a:

Is.Ve.Gi. srl, IBAN: IT73T 05387 12703 000 000 831062, aperto presso la banca BPER Banca Ag.2 di Parma, 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 ivg.parma@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.ivgparma.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 da funzionario dell'I.V.G. di Parma e Piacenza IS.VE.GI. s.r.l., Istituto delegato dal Curatore per la Custodia, da richiedersi prenotando la visita direttamente tramite il sito www.ivgparma.it o tramite i recapiti: immobiliparma@ivgparma.it, tel 0521.273762.

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 Parma e Piacenza IS.VE.GI. s.r.l., e contattando:

- il Curatore Avv. Stefania Iotti, presso lo studio legale LENZINI IOTTI FONTANA ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE in Reggio Emilia, Via P. Borsellino n. 2, telefono 0522514396, fax 0522518998, indirizzo mail: stefania.iotti@studiolegalelif.it;
- 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;
- il custode I.V.G. di Parma e Piacenza IS.VE.GI. s.r.l., immobiliparma@ivgparma.it, tel 0521.273762.

Reggio Emilia, lì 19/11/2026

***Il Curatore***

***Avv. Stefania Iotti***