Tribunale di Reggio Emilia

(decreto di delega delle operazioni di vendita immobiliare - articoli 569, 570, 571, 572, 573, 574 del codice di procedura civile, 173 bis, 173 ter, 173 quater, 173 quinquies, 174 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, 216 CCII)

Il giudice delegato

Nella procedura di liquidazione giudiziale n° 18 dell'anno 2025 ha emesso il seguente

d e c r e t o

vista l'istanza presentata dal curatore il 20 ottobre 2026, nella quale si chiede l'autorizzazione alla vendita del compendio immobiliare ivi meglio descritto, già oggetto di perizia di stima acquisita agli atti;

rilevato che nel programma di liquidazione approvato dal comitato dei creditori è previsto che le vendite dei beni immobili vengano effettuate dal giudice delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile, fatte salve successive statuizioni in tema di vendita sincrona mista;

visti gli articoli 569, 570, 571, 572, 573, 574, 591 bis del codice di procedura civile, 173 bis, 173 *ter*, 173 *quater*, 173 *quinquies*, 174 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e seguenti del codice di procedura civile, 216 CCII;

p.q.m.

1.- delega il compimento delle operazioni di vendita, anche successive al primo esperimento, al notaio dott.ssa Francesca Lombardo ;

disposizioni generali

2.- il Curatore, conformemente alle previsioni del programma di liquidazione o conformemente alle diverse autorizzazioni concesse dal comitato dei creditori:

(**a**) procederà, autonomamente o tramite l'esperto stimatore o il notaio delegato, ad acquisire la certificazione ipocatastale o la certificazione sostitutiva notarile;

(**b**) procederà quindi con l'ausilio del notaio delegato al controllo della titolarità in capo al fallito o all'imprenditore in concordato preventivo dei diritti reali oggetto di vendita, sulla base della predetta documentazione;

(**c**) con l'ausilio del notaio delegato, verificherà che la stima redatta dall'esperto contenga tutti i requisiti previsti dall'articolo 173 *bis* delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e chiederà le opportune integrazioni della stima in caso contrario;

(**d**) con l'ausilio del notaio delegato, predisporrà un avviso di vendita contenente i dati appresso elencati;

(**e**) procederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'articolo 490 del codice di procedura civile e dell'articolo 161 *quater* delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile a mezzo del gestore della vendita, individuato nell'I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti Srl;

disposizioni per l'avviso di vendita

3.- nell'avviso di vendita il curatore:

(**a**) avvertirà che la vendita avverrà con modalità telematica sincrona mista a mezzo del gestore della vendita;

(**b**) avvertirà che la vendita è disposta nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui attualmente si trovano i beni, onerata altresì la parte aggiudicataria di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001 n° 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) 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;

(**c**) rimanderà alla relazione di stima per ogni informazione relativa alla regolarità edilizia ed urbanistica del bene;

(**d**) avvertirà che l'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del decreto legislativo n° 152 del 3 aprile 2006 («*Norme in materia ambientale*») rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica;

(**e**) avvertirà che, se il bene acquistato rientra nel demanio culturale, il curatore o il notaio delegato presenterà denuncia al Ministero dei beni culturali entro trenta giorni dalla aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 59, 2° comma, 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;

(**f**) specificherà se la curatela 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);

(**g**) specificherà l'indice di prestazione energetica e se la curatela è in possesso dell'attestato di certificazione energetica ai sensi del decreto legislativo n° 192 del 2005;

(**h**) stabilirà se la vendita deve essere fatta in un lotto od in più lotti;

(**i**) stabilirà, in tal ultimo caso, i beni che compongono ciascun lotto;
(**l**) indicherà dove e come possono essere reperiti la relazione di stima ed i documenti che riguardano il bene da vendere;
(**m**) fisserà il prezzo base di ciascun lotto, determinato ai sensi dell'articolo 568 del codice di procedura civile e l'offerta minima, non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base;
(**n**) avviserà quindi che, in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà 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;
(**o**) specificherà che l'offerta dovrà riportare od avere allegato, 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;
=> qualora l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, la dichiarazione del coniuge in regime di comunione prevista dall'articolo 179 del codice civile;
=> in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, un certificato della CCIAA dal quale risultino le generalità del soggetto dotato di poteri rappresentativi della società stessa;
=> in caso di offerta in nome e per conto di un minore, 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;
=> la eventuale richiesta dei benefici fiscali per la prima casa;
=> la prova del bonifico in favore della procedura delle somme dovute a titolo di cauzione;
=> l'indicazione del prezzo offerto;
(**p**) fisserà la misura minima dell'offerta in aumento, per il caso in cui si proceda alla gara prevista dall'articolo 573 del codice di procedura civile;
(**q**) fisserà il tempo (compreso tra novanta e centoventi giorni dalla pubblicazione dell'avviso di vendita), il luogo e le modalità di presentazione delle offerte d'acquisto (anche ai sensi dell'articolo 173 *quinquies* delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile), nonché la data dell'udienza per l'apertura delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
(**r**) specificherà le modalità anche temporali di

prestazione della cauzione, che dovrà essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, avvertendo che in caso di offerta telematica entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna;

(**s**) potrà stabilire, se previsto dal programma di liquidazione o se autorizzato dal comitato dei creditori, che il versamento del residuo prezzo avvenga a rate in un termine non superiore a dodici mesi;

(**t**) nel caso in cui il curatore non ritenga di autorizzare il versamento rateale, specificherà il tempo del versamento del residuo prezzo, assegnando un termine massimo di centoventi giorni, oppure si riserverà di assegnare tale termine all'esito della gara ex articolo 573 del codice di procedura civile;

(**u**) specificherà, infine, che 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;

(**v**) avvertirà che la cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari senza interessi;

disposizioni per la gara tra offerenti

5.- 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, con la presenza obbligatoria del Curatore (tranne il caso di mancanza di offerte), nei locali del Tribunale di Reggio Emilia nell'aula e nel giorno che verranno fissati di comune accordo tra notaio e curatore;

6.- il curatore ed il notaio delegato controlleranno preliminarmente:

=> l'avvenuta notifica dell'avviso di vendita ai creditori che hanno un diritto di prelazione risultante da pubblici registri;

=> la regolarità della pubblicità dell'avviso di vendita;

=> la regolarità e la tempestività delle offerte e del deposito cauzionale,

ed adotteranno gli opportuni provvedimenti in caso di irregolarità o di ritardo;

7.- il curatore o il notaio delegato avviseranno quindi i presenti che, 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 può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

8.- 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;

9.- in caso di vendita telematica le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg., 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. 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

10.- se vi sono più offerte, il curatore ed il notaio procederanno alla gara ex articolo 573 del codice di

procedura civile, assegnando il tempo per i rilanci (che dovranno essere conformi a quanto previsto nell'avviso di vendita);

11.- 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;

12.- 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;

disposizioni per la gara deserta

13.- se la vendita non potrà aver luogo per mancanza di offerte, il liquidatore potrà procedere a nuove vendite senza incanto ed a prezzo base ribassato, senza chiedere ulteriori autorizzazioni al giudice delegato . Per i beni immobili dopo il terzo esperimento andato deserto il prezzo può essere ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento.

disposizioni per il caso di inadempienza

14.- 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 paga- mento della differenza;

disposizioni finali

15.- delega al notaio, che provvederà sentito il curatore, tutte le altre attività previste dall'articolo 591 bis, commi 2 (ad eccezione dei numeri 7, 10, 12 e 13) e seguenti, o dal programma di liquidazione.

Reggio Emilia, 23/10/2026.

il giudice delegato
Simona Boiardi

STUDIO LEGALE
LENZINI IOTTI FONTANA
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE
AVV. STEFANIA IOTTI
VIA PAOLO BORSELLINO N. 2 - 42124 REGGIO EMILIA
TEL. 0522/51.43.96 - FAX 0522/51.89.98
PEC: STEFANIA.IOTTI@ORDINEAVVOCATIREGGIOEMILIA.IT

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ill.mo Sig. Giudice Delegato, Dott.ssa Simona Boiardi, alla **Liquidazione Giudiziale n. 18/2025 della**

*** *** ***

Istanza per l'autorizzazione a disporre la vendita

dei beni immobili siti in Serravalle Scrivia (AL) e in Genova (GE)

La sottoscritta, Avv. Stefania Iotti, quale Curatore della Liquidazione Giudiziale in oggetto indicata

p r e m e s s o c h e

(i) con sentenza dell'Intestato Tribunale in data 25 febbraio 2025 è stata aperta la procedura di Liquidazione Giudiziale della

(ii) ad oggi non è stato nominato il comitato dei creditori;

(iii) il programma di liquidazione è stato approvato, ai sensi dell'art. 140, quarto comma, CCII dal Giudice Delegato, in sostituzione del Comitato dei Creditori in data 22 luglio 2025 (**doc. n. 1**) e, successivamente modificato, con provvedimento *ex* artt. 213 e 140, quarto comma, CCII emesso il 24 aprile 2026, prevedendo, quanto alla vendita dei beni immobili, che essa avvenga secondo le formalità del codice di procedura civile e pertanto con applicazione, secondo quanto previsto dall'art. 571, secondo comma, c.p.c. dell'offerta "minima" pari ad 1/4 (**doc. n. 2**);

(iv) tra i beni di proprietà di vi sono beni immobili ubicati nel Comune di Serravalle Scrivia (AL) e nel comune di Genova [indicati al punto I.1 lett. b) e c) del programma di liquidazione];

(v) quanto al bene immobile sito nel **Comune di Serravalle Scrivia** (AL), trattasi di:

- piena proprietà dell'**unità immobiliare** sita nel **Comune di Serravalle Scrivia (AL), via Roma, n. 18,** e precisamente:

  appartamento posto al piano decimo, distinto con il numero interno 44 (quarantaquattro) nella planimetria generale del condominio e composto da ingresso, corridoio, cucina, quattro camere, ripostiglio, bagno e due balconi,
- censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Scrivia (AL) come segue:

  Foglio 11 mappale 68 subalterno 48 via Roma n. 18, piano: 10, categoria A/2, classe 4,

vani 6, superficie catastale totale 103 metri quadrati totale escluse aree scoperte 101 metri quadrati, Rendita Catastale euro 526,79,

- nella perizia redatta dal Geom. Federico Melloni - che si unisce alla presente istanza unitamente ai relativi allegati (**doc. n. 3**) - il bene immobile sopra menzionato (lotto 3) è stato valutato a corpo in euro 66.000,00, quale valore di mercato, valutazione che al netto delle spese condominiali degli ultimi due anni[1], quantificate in via previsionale, in circa euro 1.000,00 e delle spese per sanatoria catastale e ripristini quantificate in euro 5.000,00, risulta essere pari a euro 60.000,00, con un deprezzamento del 20% su tale ultimo valore, trattandosi di vendita forzata per cui *ex* art. 2922 c.c. non ha luogo la garanzia per vizi, e quindi con un **valore di vendita forzata** pari a **euro 48.000,00**, e con un'**offerta minima** *ex* art. 571, secondo comma, c.p.c., pari a **euro 36.000,00**;

(vi) quanto alle unità immobiliari site nel Comune di Genova, trattasi di

- piena proprietà di **due posti auto coperti**, posti in edificio direzionale denominato "Il Matitone", sito a **Genova (GE), Via Antonio Cantore, n. 10**, contrassegnati dai numeri 699 e 700, posti al piano terzo ma accessibili dal piano strada (Via Cantore),
- censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti dati:
  - sezione urbana GEA, foglio 16, particella n. 444, subalterno 52, Via Antonio Cantore, n. 10, Cat. C/6, Cl. 8, consistenza mq.10, R.C. Euro 98,13;
  - sezione urbana GEA, foglio 16, particella n. 444, subalterno 54, Via Antonio Cantore, n. 10, Cat. C/6, Cl. 8, consistenza mq.10, R.C. Euro 98,13;
- nella perizia redatta dal Geom. Federico Melloni - che si unisce alla presente istanza unitamente ai relativi allegati (**doc. n. 4**) – e che ha ritenuto più vantaggioso, al fine di evitare un inutile dispendio di spese, alienare congiuntamente i due posti auto, questi ultimi sono stati valutati a corpo in euro 19.600,00 cadauno, quale valore di mercato, valutazione che al netto delle spese condominiali arretrate degli ultimi due anni[2], stimate all'incirca in euro 700,00, risulta essere pari a euro 38.500,00, con un deprezzamento del 10% su tale ultimo valore, trattandosi di vendita forzata per cui *ex* art. 2922 c.c. non ha luogo la garanzia per vizi, e quindi con un **valore di vendita forzata** pari a **euro 35.000,00**, e con un'**offerta minima** *ex* art. 571, secondo comma, c.p.c., pari a **euro**

[1] Si tratta delle spese che ai sensi dell'art. 63, quarto comma, disp att. c.c. per cui l'acquirente dovrebbe rispondere in solido con il venditore.
[2] Vedasi nota precedente.

26.250,00;

(vii) il sottoscritto curatore, avendo già delegato per altri immobili come assistente alla vendita IS.VE.GI s.r.l. (Istituto Vendite Giudiziarie dei Tribunali di Parma e Piacenza), propone di procedere nello stesso modo secondo la scheda che si allega (**doc. n. 5**);

(viii) quanto poi alle modalità di vendita, seguendo la prassi del Tribunale di Reggio Emilia, si propone di seguire le seguenti modalità:

- il conferimento dell'incarico al Notaio Dott.ssa Francesca Lombardo, per il tramite ed il supporto dell'Associazione Notarile di Reggio Emilia, che provvederà alle verifiche delle eventuali trascrizioni e/o iscrizioni sulle unità immobiliari e ad espletare tutti gli adempimenti relativi alle vendite, secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili;
- svolgimento della gara con modalità sincrona mista, secondo l'art. 22 del D.M. 32/2015, con nomina del Gestore della Piattaforma per l'asta sincrona mista "IVG di Reggio Emilia - Zucchetti S.r.l." ivgreggioemilia.fallcoaste.it;
- emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato, con ordine di cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro titolo, successivamente alla riscossione integrale del prezzo di vendita;
- delega delle operazioni di pubblicità e assistenza alla vendita a IVG di Parma e Piacenza secondo preventivo allegato (comprensivo di caricamento sul portale ministeriale www.pvp.giustizia.it – v. doc. n. 5);

(ix) benchè su entrambi gli immobili insista l'iscrizione ipotecaria a favore della (per quanto concerne i beni immobili ubicati sia in Serravalle Scrivia (AL) si tratta della ipoteca giudiziale iscritta a Novi Ligure in data 12 settembre 2024 al n. 416 RP e per quanto riguarda i posti auto siti in Genova di ipoteca giudiziale iscritta il 9 ottobre 2024 al n. 4781) - **si ritiene di NON dover dare corso all'avviso ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. in quanto** in sede di esame della domanda di ammissione al passivo formulata dalla Sig.ra come da stato passivo non opposto e divenuto definitivo, che si allega (**doc. n. 6**), **le ipoteche sopra indicate sono state ritenute inopponibili** come da motivazione che si trascrive:

"*I) Lette le osservazioni e la documentazione prodotta dall'istante, si ritiene che il* ***decreto ingiuntivo n. 950/2024*** *(RG 1264/2024), in quanto non munito del decreto di definitiva esecutorietà di cui all'art. 647*

c.p.c. in data anteriore all'apertura della procedura di liquidazione giudiziale sia ***inopponibile alla procedura*** *(ex multis Cass. 13 novembre 2024, n. 29270; Cass. 1° agosto 2024, n. 21641; Cass 27 marzo 2024, n. 8260; Cass. 30 ottobre 2020, n. 24157; Cass. 3 settembre 2018, n. 21583; Cass. 11 ottobre 2017, n. 23775). La giurisprudenza della Suprema Corte è costante nell'affermare che il decreto ingiuntivo non opposto, ma privo della dichiarazione ex art. 647 c.p.c., non è sufficiente all'ammissione al passivo fallimentare (cfr. Cass. 31 gennaio 2014, n. 2112 e Cass. 27 gennaio 2014, n. 1650; ed ancora Cass., ord. 24 ottobre 2017, n. 25191; Cass., ord. 24 gennaio 2018, n. 1774; Cass., ord. 3 settembre 2018, n. 21583; Cass., ord. 16 settembre 2019, n. 23023).*

All'inopponibilità nei confronti della liquidazione giudiziale del decreto ingiuntivo non definitivo consegue ***l'inopponibilità dell'ipoteca giudiziale iscritta in base allo stesso in quanto il titolo non è più suscettibile di divenire definitivo*** *(tra le tante Cass. 30 ottobre 2020 n. 24157; Cass. 5 novembre 2010 n. 22549). Il creditore non può ottenere l'ammissione al passivo nè per le spese del giudizio monitorio nè per quelle relative alla iscrizione dell'ipoteca (Cass. 30 ottobre 2020, n. 24157; Cass. 24158/2022) né tantomeno per le spese dell'esecuzione poiché queste ultime non sono mai state oggetto della domanda di insinuazione e sono state semplicemente menzionate, senza tuttavia quantificarle e chiederne l'ammissione, nelle osservazioni.*

Per i motivi sopra esposti si escludono le somme di euro 7.045,37 (spese del monitorio); di euro 827,32 (spese del precetto); di euro 17.232,75 (imposta di registro) e di euro 12.000,00 (spese di iscrizione ipotecaria) così come il preteso credito di euro 500.000,00 e dei relativi interessi (euro 1.198,63, calcolati sino al 9 settembre 2024, ed euro 5.454,41, calcolati sulla somma di euro 507.872,69, dal 10 settembre 2024 sino al 25 febbraio 2025).

Sono inoltre inopponibili ed inefficaci le ipoteche iscritte in forza del sopramenzionato decreto ingiuntivo *(**Ufficio Territorio Novi Ligure 12 settembre 2024 RP 416 RG 4014;** Ufficio Territorio Alessandria 12 settembre 2024 RP 897 RG 6923; **Ufficio Territorio Genova 9 ottobre 2024 RP 4781 RG 33648**),*

In ogni caso, fermo restando quanto sopra rilevato, in via di mero subordine, le predette ipoteche (Ufficio Territorio Novi Ligure 12 settembre 2024 RP 416 RG 4014; Ufficio Territorio Alessandria 12 settembre 2024 RP 897 RG 6923; Ufficio Territorio Genova 9 ottobre 2024 RP 4781 RG 33648) sarebbero inefficaci, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 203 e 166 CCII, in quanto iscritte in periodo sospetto (ossia nei sei mesi antecedenti la domanda di liquidazione giudiziale, decorrenti dalla domanda di cui all'art. 44 CCII e quindi dal 23 novembre 2024) e nella piena consapevolezza da parte della dello stato di insolvenza della società. Ne consegue che il credito non potrebbe essere assistito dal privilegio ipotecario.

II) Inoltre, esaminate le osservazioni ed i documenti allegati, sentito il Curatore il quale, ha eccepito (a)

l'inopponibilità nei confronti della procedura e dei suoi creditori della scrittura riportante la data (non certa) del 31 maggio 2024 e l'inefficacia della sua eventuale natura ricognitiva ed inoltre (b), appurato che, dalle verifiche e dalle analisi svolte anche con l'ausilio di professionisti del settore, la società già alla data del 10 aprile 2022 aveva un patrimonio netto negativo e pertanto non vi era alcun valore di liquidazione delle quote, ha eccepito, in via di eccezione revocatoria ai sensi e per gli effetti degli artt. 203 e 166 CCII, l'inefficacia della suddetta scrittura in quanto con tale scrittura si era assunta obbligazioni che sorpassavano di oltre 1/4 quanto le veniva dato/promesso e ciò anche senza tener conto che con la medesima scrittura si veniva a rinunciare a pretese e domande nei confronti del con previsioni oggi inefficaci ed inopponibili alla procedura ed ai suoi creditori, si esclude la richiesta di ammissione in via privilegiata (privilegio neppure indicato), formulata in via subordinata, della somma di euro 500.000,00 e dei relativi interessi (euro 1.198,63 ed euro 5.454,41), in quanto la stessa, per tutte le ragioni sopra esposte e viste le eccezioni sollevate dal Curatore che si ritengono fondate, deve essere respinta.

III) Fermo restando quanto sopra, non può essere accolta la domanda, formulata in via di estremo subordine relativa all'asserito (ed indimostrato) controvalore delle quote di partecipazione di in quanto si tratta di una domanda che non può essere ammessa poiché generica, indeterminata, priva di qualsiasi riscontro probatorio e comunque infondata sia in merito all'an che al quantum poiché - come si è detto - la società già alla data del 10 aprile 2022 aveva un patrimonio netto negativo e pertanto non vi era alcun valore di liquidazione delle quote". Si ritiene quindi di non dover dar corso all'avviso ai creditori iscritti;

§

Tutto ciò premesso la sottoscritta, visto l'art. 213 CCII e precisato che la presente istanza viene rivolta al Giudice Delegato affinché provveda anche ai sensi dell'art. 140, quarto comma, CCII posto che il Comitato Creditori non è ancora stato nominato,

c h i e d e

che la S.V. Ill.ma Voglia

a. **disporre la vendita dei beni immobili posti in *i)* Serravalle Scrivia (AL) e *ii)* Genova,** tutti meglio descritti in narrativa, **secondo le forme del codice di procedura civile** e **senza procedere all'avviso ai creditori iscritti ai sensi dell'art. 498 c.p.c. alla** per le ragioni esposte in narrativa, **delegando la vendita all'Associazione Notarile di Reggio Emilia** (previa predisposizione di un avviso di vendita) nominando il Notaio Delegato (si indica a tal proposito la Dott.ssa Francesca Lombardo) per le operazioni di vendita,

- al prezzo base di **euro 48.000,00** pari ad un'offerta minima di **euro 36.000,00**, per quanto riguarda l'immobile sito in **Serravalle Scrivia (AL)**;

- al prezzo base di **euro 35.000,00** pari ad un'offerta minima di **euro 26.250,00**, per quanto riguarda i posti auto siti in Genova;

con **svolgimento della gara con modalità sincrona mista**, secondo l'art. 22 del D.M. 32/2015, **con nomina del Gestore della Piattaforma per l'asta sincrona mista "IVG di Reggio Emilia – Zucchetti S.r.l." ivgreggioemilia.fallcoaste.it**, **autorizzando** inoltre espressamente **la procedura ad avvalersi della collaborazione IVG di Parma e Piacenza (IS.VE.GI. s.r.l.) per le operazioni di pubblicità e assistenza alla vendita** secondo preventivo allegato (comprensivo di caricamento sul portale ministeriale www.pvp.giustizia.it – v. doc. n. 5).

Si producono in copia seguenti documenti:

1) programma di liquidazione e relativo provvedimento di approvazione;
2) istanza di modifica del programma di liquidazione e contestuale istanza per l'autorizzazione alla vendita dell'immobile di Bosco Marengo e relativo provvedimento di autorizzazione;
3) perizia dei beni siti in Serravalle Scrivia (lotto n. 3) redatta dal Geom. Federico Melloni con i relativi allegati;
4) perizia dei beni ubicati in Genova (lotto n. 4) redatta dal Geom. Federico Melloni con i relativi allegati;
5) scheda informativa IVG di Parma (IS.VE.GI. s.r.l.);
6) stralcio stato passivo dichiarato esecutivo.

Con Osservanza.

Reggio Emilia, li 20 ottobre 2026

Il Curatore

(*Avv. Stefania Iotti*)

sottoscritto digitalmente