

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 9/2012**

**Avviso di vendita giudiziaria**

Su istanza depositata in data 26 febbraio 2021 dal sottoscritto Commissario Liquidatore Dr. Alfredo Macchiaverna, il Giudice Delegato, Dr. Niccolò Stanzani Maserati, con provvedimento emesso in data 1° marzo 2021 e successivo decreto in data 28 luglio 2021 vista l'istanza del 23 giugno 2021, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita la D.ssa Teresa Di Girolamo, Notaio in Reggio Emilia, 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 e identificati con il **lotto 2) nella perizia di stima:**

**LOTTO 2)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA**

**DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI di data 26.01.2021**

**che qui si intende integralmente richiamata)**

In Comune di Reggio Emilia, località San Bartolomeo, Via Casinazzo n. 1/1, **piena proprietà** di compendio immobiliare comprendente **struttura alberghiera, centro benessere, palazzina ufficio e alloggi turistici con cantine e autorimesse.**

*Diritto reale:* piena proprietà

*Indirizzo:* in Comune di Reggio Emilia, località San Bartolomeo, Via Casinazzo n. 1/1

*Estremi catastali:*

**Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Nell'Emilia:**

- **Foglio 200, particella 277, subalterno 4**, Via Del Casinazzo piano S1-3, z.c. 2, Categoria D/2, Rendita Euro 75.180,00;
- **Foglio 200, particella 277, subalterno 6**, Via Del Casinazzo piano T, z.c. 2, Categoria D/2, Rendita Euro 6.410,00;
- **Foglio 200, particella 277, subalterno 7**, Via Del Casinazzo piano S1-1, z.c. 2, Categoria D/6, Rendita Euro 36.646,00;
- **Foglio 200, particella 277, subalterno 8**, Via Del Casinazzo piano T-2, z.c. 2, Categoria A/10, Classe 2, Vani 4,5, Rendita Euro 1.347,95;
- **Foglio 200, particella 278, subalterno 110**, Via Del Casinazzo Snc piano S1, z.c. 2,

- Categoria C/6, Classe 6, Superficie catastale mq. 19, Mq. 16, Rendita Euro 66,11;
- **Foglio 200, particella 278, subalterno 113**, Via Del Casinazzo Snc piano S1, z.c. 2, Categoria C/6, Classe 6, Superficie catastale mq. 36, Mq. 33, Rendita Euro 136,34;
  - **Foglio 200, particella 278, subalterno 127**, Via Del Casinazzo Snc piano S1, z.c. 2, Categoria C/6, Classe 6, Superficie catastale mq. 16, Mq. 13, Rendita Euro 53,71;
  - **Foglio 200, particella 278, subalterno 128**, Via Del Casinazzo Snc piano S1, z.c. 2, Categoria C/6, Classe 6, Superficie catastale mq. 16, Mq. 13, Rendita Euro 53,71;
  - **Foglio 200, particella 278, subalterno 135**, Via Del Casinazzo Snc piano T, z.c. 2, Categoria A/2, Classe 4, Vani 4, Superficie catastale mq. 71, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 69, Rendita Euro 454,48;
  - **Foglio 200, particella 278, subalterno 136**, Via Del Casinazzo Snc piano T, z.c. 2, Categoria A/2, Classe 4, Vani 4, Superficie catastale mq. 71, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 69, Rendita Euro 454,48;
  - **Foglio 200, particella 278, subalterno 141**, Via Del Casinazzo Snc piano T, z.c. 2, Categoria A/2, Classe 4, Vani 2,5, Superficie catastale mq. 48, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 48, Rendita Euro 284,05;
  - **Foglio 200, particella 278, subalterno 154**, Via Del Casinazzo Snc piano 1-2, z.c. 2, Categoria A/2, Classe 4, Vani 3,5, Superficie catastale mq. 78, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 78, Rendita Euro 397,67;
  - **Foglio 200, particella 278, subalterno 158**, Via Del Casinazzo Snc piano S1, z.c. 2, Categoria C/2, Classe 6, Superficie catastale mq. 13, Mq. 5, Rendita Euro 17,56;
  - **Foglio 200, particella 278, subalterno 159**, Via Del Casinazzo Snc piano S1, z.c. 2, Categoria C/2, Classe 6, Superficie catastale mq. 7, Mq. 11, Rendita Euro 38,63;
  - **Foglio 200, particella 278, subalterno 160**, Via Del Casinazzo Snc piano S1, z.c. 2, Categoria C/2, Classe 6, Superficie catastale mq. 9, Mq. 8, Rendita Euro 28,10;
  - **Foglio 200, particella 278, subalterno 168**, Via Del Casinazzo n. 1/1 piano S1, z.c. 2, Categoria C/2, Classe 6, Superficie catastale mq. 18, Mq. 15, Rendita Euro 52,68.

#### **Confini:**

- il mappale 277 confina con i mappali 278, 279, 189, 205;
- il mappale 278 sub. 110 confina con i subalterni 111, 10, 170, 159, esterno;
- il mappale 278 sub. 113 confina con i subalterni 11, 10, 13, salvi altri;
- il mappale 278 subb. 127 e 128 confinano con il sub. 126, esterno su più lati, salvi altri;

il mappale 278 sub. 158 confina con i subalterni 170, 9, 109, 10, salvi altri;  
il mappale 278 sub. 159 confina con i subalterni 110, 170, 9, esterno;  
il mappale 278 sub. 160 confina con i subalterni 153, 163, 165, esterno;  
il mappale 278 subb. 135 e 136 confinano con i subalterni 33, 26, 11, 138, 134, 170, 32, salvi altri;  
il mappale 278 sub. 141 confina con i subalterni 36, 166, 163;  
il mappale 278 sub. 154 confina con i subalterni 153, 163, 172, esterno da due lati;  
il mappale 278 sub. 168 confina con i subalterni 153, 163, 21, esterno.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto dichiarato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti:

"L'area in oggetto risulta inserita all'interno di Piano Attuativo del Comune di Reggio Emilia denominato Ts2 nello strumento PRG 1999 (area di trasformazione sportive, ricreative e sanitarie a dominanza ambientale, disciplinata dall'art 52 delle NTA) che ha disciplinato l'uso del territorio comunale fino all'approvazione dell'attuale strumento urbanistico vigente composto da PSC, POC e RUE.

L'accesso all'area avviene da strada privata intestata a terzi censita alle particelle 205, 202, 210 dello stesso foglio, su cui è esercitato diritto di passaggio, così come lo esercita anche dal fondo a valle canile Rocky.

Il progetto del piano particolareggiato è stato approvato dal Consiglio Comunale di Reggio Emilia con delibera di approvazione 4165/95 del 01.07.2003 e successivamente convenzionato con atto pubblico del 03.11.2003;

l'area oggetto di Piano risultava di complessivi 29.301 mq - posti all'interno degli oltre 58 ettari di estensione del campo da golf di 18 buche e da questo frazionata; il progetto convenzionato prevedeva la realizzazione di borgo con presenza di struttura alberghiera e centro benessere, oltre a dotazione abitativa in unità immobiliari di residence, che solo nel primo stralcio risulta realizzato e reso abitabile (particelle 277 e 278 evidenziate nell'estratto di mappa).

Il secondo stralcio progettato come abitativo per mq 5.684 di superficie realizzabile, sulla particella 279 di estensione 14.829, non risulta attuato e la convenzione risulta scaduta (scadenza naturale al 03.11.2013 oltre i tre anni previsti dal decreto del fare scadenza avvenuta il 03.11.2016).

La legge regionale 24/2017 fissa l'obbligo da parte delle Amministrazioni Comunali di

dotarsi di un Piano Urbanistico Generale entro fine del corrente anno: risulta evidente che le eventuali possibili revisioni di piano o nuove destinazioni rispetto alle attuali, dovranno essere prese anche su quest'area.

La divisoria del primo stralcio oggetto di perizia ed il secondo stralcio non e' stata ancora materializzata in forma definitiva e sulla particella 279 sono presenti ancora i ferri di collegamento alla struttura del primo stralcio; la particella 279 ad oggi ha diritti sui locali, dotazioni impiantistiche e viabilità interna realizzate sulla particella 277.

Ciò premesso, le opere di urbanizzazione previste dal piano per le particelle 277 e 278 inserite nel Permesso di Costruire PG 3366/04 del 28.05.2004, cui è seguito PdC di rinnovo PG 15801 del 03.09.2007 sono state e realizzate nella quasi totalità e sulle stesse è stata dichiarata la funzionalità con provvedimento di conformità urbanistica del 10.10.2008 al PG 18.155/2008.

Dettaglio dei titoli edilizi:

**la struttura alberghiera** identificata catastalmente al sub. 4, nonché bcnc ad essa catastalmente collegati, è stata realizzata in forza di di permesso di costruire PG 13.121 dell' 08.11.2004;

successiva variante PG 23271/07 del 07.11.2007;

successivo rinnovo PG 23270/08 del 07.11.2007;

successiva variante PG 15847/08 del 11.07.2008;

successivo variante PG 23736/08 del 04.11.2008;

successiva variante PG 24184/08 del 11.11.2008;

resa agibile con provvedimento PG 28.430/2008 del 02.02.2009; è stato emesso lo svincolo della fidejussione prestata, dato il pagamento degli oneri e l'esecuzione delle opere previste dal titolo abilitativo.

**Il centro benessere e piano interrato di autorimesse e servizi** identificato catastalmente al sub. 7, **la parte della struttura alberghiera** identificata catastalmente al sub. 6, **la palazzina uffici, con deposito, servizi e sottotetto** sono stata realizzati in forza di

Permesso di Costruire PG 13.120 del 08.11.2004;

successiva variante PG 11178/07 del 07.11.2007;

successiva variante PG 23349/07 del 07.11.2007;

successiva variante PG 23744/08 del 04.11.2008;

successiva variante PG 26455/08 del 02.12.2008;

reso agibile con provvedimento PG 1.231/2009 del 16.02.2009 per superficie complessiva mq 1.214, di cui mq 406 ad uso U5/1 alberghiera e congressuale e mq 808 ad uso U2/5.1 ad uso funzioni terziarie quali artigianato alla famiglia.

Le **residenze turistiche con relative cantine ed autorimesse** sono state realizzate a seguito di Permesso di Costruire PG 13.122 del 05.10.2004;

successiva variante Ps 9781/07 del 03.10.2007;

successiva variante Ps 9862/07 del 07.11.2007;

successiva variante Ps 2217/07 del 15.03.2008;

successiva variante PS 5939/08 del 16.07.2008;

reso agibile con provvedimento PG 18.155/2008 del 10.10.2008.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, per quanto è stato possibile constatare l'immobile in oggetto risulta sostanzialmente conforme alle norme urbanistiche del comune di Reggio Emilia; vi è corrispondenza tra la consistenza e disposizione verificata in loco e quella riportata dagli atti di legittimità edilizia e dalle denunce catastali.

*Non è stato reperito l'Attestato di prestazione energetica dell'edificio.*

Il compendio alberghiero disponeva, per propri ospiti, di accesso alla piscina ed ai campi da golf, nonché disponibilità del ristorante; con scrittura di modifica dell'accordo ratificata dagli Organi della procedura, l'Albergo ancora semplicemente dispone di alcune facilitazioni rispetto alla struttura golfistica."

#### **Commenti alla situazione catastale:**

dalla perizia di stima emerge che la particella 277 di nominali catastali mq 9.168 comprende l'albergo sub. 6, il centro benessere sub. 7, la palazzina uffici sub. 8, nonché gli interrati delle porzioni sopra terra prima individuate sub. 4;

ampie le dotazioni comuni evidenziate sull'elaborato planimetrico relativo alla medesima particella consistenti nel porticato sub. 12, l'area cortiliva sub. 3, la strada sub. 2 ed i locali tecnici della centrale elettrica sub 10, i quadri elettrici sub. 9 e centrale di cogenerazione sub. 11 che in parte vengono estese alle particelle 278 (residenze turistiche) e 279 (area destinata allo stralcio secondo edificabile da convenzione oggi risultante scaduta).

Secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali riportati risultano sostanzialmente conformi nella ubicazione, consistenza e disposizione a quanto realizzato e presente in loco, a sua volta corrispondente allo stato legittimato dei titoli edilizi e dalla certificazione di regolarità urbanistica rilasciata su quanto edificato.

**Certificazioni:**

l'immobile non dispone di certificato energetico; *non risultano presenti le certificazioni di conformità degli impianti.*

**Spese di conduzione:**

secondo quanto indicato dallo stimatore, l'intervento immobiliare era stato previsto quale residence, con una porzione adibita ad albergo e centro benessere e alcune unità con caratteristiche di residenza turistico alberghiera disposte su diverse palazzine, sulla particella 278; per la gestione amministrativa del complessivo intervento convenzionato urbanisticamente era previsto un unico centro di servizi, da collocare negli intendimenti progettuali nella palazzina sub. 8, in adiacenza al locale contatori ed impianti collettivi subalterni 9, 10, 11, con il compito di stipulare i contratti e ripartire i costi di gestione e manutenzione del complesso residence edificato;

trattandosi di impianti soggetti ad unico contratto di fornitura, sia la fornitura di luce che quella di produzione di riscaldamento ed acqua calda dispongono di sotto contatori che consentono la puntuale attribuzione dei costi di gestione alle distinte unità immobiliari facenti parte il complesso; a tal fine il regolamento è stato allegato all'atto di vendita a ministero dott.ssa Manghi del 19.03.2009 al rep. 76.758 racc. 10.369 e richiamato su tutti gli altri rogiti di vendita.

La società di gestione iniziale è entrata in crisi unitamente al deposito della richiesta di concordato preventivo, una seconda società di gestione risulta in fallimento.

Alcuni comproprietari delle residenze hanno costituito una nuova società di gestione, alla quale la procedura non ha aderito, in quanto non d'accordo con lo statuto adottato che prevede che le delibere vengono attuate a maggioranza di teste e non di quote di disponibilità immobiliare, in palese contrasto con il regolamento a cui tutti i comproprietari del residence hanno aderito con l'avvenuto acquisto immobiliare.

Risulterà necessario, sulla base dei vincendevoli diritti ed obblighi tra struttura alberghiera e le unità del residence, prendere accordi al fini di unitaria gestione dei servizi comuni, così come da regolamento adottato e pubblicato dal venditore che risulta patto contrattuale opponibile a tutti i comproprietari.

**Precisazioni tratte dall'istanza di autorizzazione alla vendita:**

Dalla relazione di stima si evince che:

**ARREDI** "Nell'assegnazione sono compresi anche gli arredi, di buona qualità ed in

generale in buone condizioni, che verranno assegnati nella quantificazione che risulterà presente a decreto di trasferimento, visti e piaciuti, nello stato e nella posizione in cui si trovano, che verranno forfettariamente considerati nella mistura del 4% del valore di aggiudicazione."

Inoltre per impegno assunto dalla società Matilde di Canossa Golf SpA, conseguente all'acquisto del ramo di azienda Ristorante (giusta atto di cessione di ramo d'azienda a ministero del Notaio D.ssa Teresa Di Girolamo in data 27 luglio 2017 Rep. n. 13728/6943, registrato a Reggio Emilia in data 2 agosto 2017 al n. 11497 serie 1T) fino al 30 giugno 2032, a tutti gli ospiti delle strutture alberghiere saranno riconosciuti i seguenti diritti:

- l'accesso gratuito e senza limiti alla piscina, nel solo rispetto della capienza, per gli ospiti dell'albergo, a fronte del concorso da parte del gestore dell'albergo alle spese di gestione della piscina, nella misura di 1/3 (un terzo) delle spese complessive;
- l'utilizzo gratuito delle sale riunioni fino a 50 (cinquanta) giornate all'anno di cui fino a 20 (venti) giornate festive o prefestive, subordinato alla programmazione trimestrale anticipata degli spazi con prenotazione prioritaria rispetto a terzi che non abbiano già prenotato la riserva e pagato la cauzione, con esibizione di idonea documentazione;
- la possibilità di ottenere annualmente fino a 1.000 (mille) green fee al campo da golf con massimo fissato in 20 (venti) giornalieri, al prezzo scontato del 50% (cinquanta per cento) rispetto al prezzo di listino.

#### **Ulteriori notizie:**

negli allegati lo stimatore ha riportato lo statuto della prevista società di servizi inserito in tutte le compravendite delle unità residenziali turistiche, nonché lo statuto della attuale società di servizi tra le residenze a cui la Procedura non ha aderito.

Viene inoltre allegato l'accordo tra la Procedura ed Hera ed Matilde di Canossa Golf spa che prevede i rapporti e le agevolazioni di cui dispone la struttura alberghiera.

Il servizio acquedottistico di tutti gli edifici viene erogato dal CONSORZIO ACQUEDOTTO RURALE SAN BARTOLOMEO- Via Freddi 164 - San Bartolomeo - 42123 Reggio Emilia;

tutti i proprietari di immobili che usufruiscono o intendono usufruire del servizio di "erogazione acqua ad uso civile" devono essere o diventare soci del Consorzio, e per ogni unità della residenza turistica (subalterno) le quote sono indicate in perizia.

Gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, servitù, oneri e vincoli nascenti

e/o riportati dai titoli di provenienza. Si precisa che risultano trascritte:

- in data 19/11/2003 al n. 17149 di R.P. **Convenzione Edilizia** a favore del Comune di Reggio Emilia in dipendenza di atto del Notaio dott. Antonio Caranci in data 3/11/2003 rep. 27260/3826.

**Si evidenzia che trattasi di complesso turistico alberghiero, come risulta dalla perizia di stima del geom. Pietro Barigazzi e dalla Convenzione Edilizia appena sopra citata a ministero Notaio Antonio Caranci.**

**Si evidenzia ulteriormente che, stante la detta destinazione alberghiera, il complesso immobiliare in oggetto è assoggettato a vincoli in base alla normativa di settore ed in particolare all'obbligo di apertura al pubblico degli utenti/clienti, di gestione unitaria della struttura da parte di apposito soggetto e del fatto che gli acquirenti di dette unità immobiliari potranno usufruire delle stesse al pari di qualsiasi utente/cliente e nelle modalità stabilite dal gestore.**

**S rinvia alle normative di settore.**

- In data 19/11/2003 al n. 17151 di R.P. **servitù di passaggio** pedonale e carrabile per l'accesso ed il recesso, in dipendenza di atto del Notaio dott. Antonio Caranci in data 3/11/2003 rep. 27260/3826, gravante i terreni in Comune di Reggio Emilia censiti al Catasto Terreni al foglio 200 mappali 202 - 205 - 208 - 210 e 203.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE:**

gli immobili verranno consegnati liberi da persone a cura del custode giudiziario, con le precisazioni suindicate in merito agli arredi.

#### **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 **24 Febbraio 2026 alle ore 15:10** nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra).

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

***A)*** Gli immobili oggetto del concordato preventivo sono posti in vendita nella consistenza

indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La parte aggiudicataria è onerata di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001 n° 380, nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici. L'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del decreto legislativo n° 152 del 3 aprile 2006 rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica. Qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'articolo 46, comma 5°, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n° 380 l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento. Qualora il bene acquistato rientri nel demanio culturale, l'aggiudicatario dovrà presentare denuncia al Ministero dei beni culturali entro trenta giorni dall'aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 59, comma 2°, lettera b), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42; in tal caso il decreto di trasferimento verrà emesso a seguito del mancato esercizio della prelazione a favore dello Stato.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il Liquidatore Giudiziale non è in possesso dei libretti delle certificazioni di conformità degli impianti; in relazione alla certificazione energetica viene fatto riferimento a quanto suindicato.

Per il **lotto 2** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 1.666.865,70 (comprendente dei beni mobili/arredi come indicato nel bando di gara) con offerta minima di Euro 1.250.149,28 (75% del prezzo base).**

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

**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 ( 23 Febbraio 2026 ) a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto analogiche; entro le ore 12.00 del giorno 23 Febbraio 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 "CONCORDATO

**PREVENTIVO N 9/2012 LE FONTI DI MATILDE SRL IN LIQUIDAZIONE", identificato con il numero (9/2012), acceso presso il "Banco BPM S.p.A.", Sede di Reggio Emilia, Via Roma angolo Via Emilia S. Pietro, codice IBAN: IT 92 D 05034 12800 000000028570 della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con data valuta antecedente al giorno dell'asta.**

– 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 dell'imprenditore in concordato, 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 "CONCORDATO PREVENTIVO N 9/2012 LE FONTI DI MATILDE

**SRL IN LIQUIDAZIONE", identificato con il numero (9/2012), acceso presso il "Banco BPM S.p.A.", Sede di Reggio Emilia, Via Roma angolo Via Emilia S. Pietro, codice IBAN: IT 92 D 05034 12800 000000028570, della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con data valuta antecedente al giorno dell'asta.**

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@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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](http://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 liquidatore giudiziale potrà far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Se vi sono più offerte, il liquidatore giudiziale 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 seguano un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori Euro 2.000,00.

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 liquidatore giudiziale 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 liquidatore giudiziale 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 **120 giorni** dall'aggiudicazione mediante versamento sul **conto corrente intestato a "CONCORDATO PREVENTIVO N 9/2012 LE FONTI DI MATILDE**

**SRL IN LIQUIDAZIONE", identificato con il numero (9/2012), acceso presso il "Banco BPM S.p.A.", Sede di Reggio Emilia, Via Roma angolo Via Emilia S. Pietro, codice IBAN: IT 92 D 05034 12800 000000028570.**

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

\*\*\*

Per le attività svolte dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia S.r.l. in qualità di ausiliario del Liquidatore Giudiziale, ausiliario ex art. 68 c.p.c. custodia immobiliare e per l'attuazione dell'Ordine di LIBERAZIONE emesso dal giudice delegato, **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 750.000,00 il compenso spettante all' IVG (oltre oneri di Legge) è del 2% sul prezzo di aggiudicazione;
- oltre Euro 750.000,00 il compenso spettante all' IVG (oltre oneri di Legge) è dell'1% sul prezzo di aggiudicazione.

**Tale compenso (oltre oneri di legge) è posto interamente a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere al pagamento tramite bonifico bancario intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia S.r.l. aperto presso la banca CREDITO EMILIANO S.P.A. AGENZIA 2 DI REGGIO EMILIA - IBAN IT 05 Y 03032 12801 01000 0000731, 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 amministrazione.ivgre@associazioneivg.legalmail.it, la documentazione attestante l'avvenuto versamento del compenso spettante all'IVG.

\*\*\*

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario il liquidatore giudiziale presenterà (ai sensi degli articoli 587 del codice di procedura civile, 176 e 177 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile) istanza al giudice delegato al fine di ottenere il decreto

dichiarativo della decadenza; all'esito della nuova vendita il liquidatore giudiziale chiederà al giudice delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

**H) Il liquidatore giudiziale 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 ricorrono 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](http://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 commissario liquidatore 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 Commissario Liquidatore Dr. Alfredo Macchiaverna, presso lo Studio Associato Macchiaverna in Reggio Emilia, Via Emilia S. Pietro n. 34, tel. 0522/1711011, fax 0522/431804, e-mail: [alfredo.macchiaverna@gmail.com](mailto:alfredo.macchiaverna@gmail.com); o contattando il gestore della vendita, I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti Srl [ivgreggioemilia.fallcoaste.it](http://ivgreggioemilia.fallcoaste.it), Via Saragat n.19, Tel. 0522/513174, fax 0522/271150, e-mail: [ivgimmobili@astagiudiziaria.com](mailto:ivgimmobili@astagiudiziaria.com).**

Reggio Emilia, lì 21 novembre 2025.

***IL COMMISSARIO LIQUIDATORE DR. ALFREDO MACCHIAVERNA***

