

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 7/2016

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza n. 24 depositata in data 8 febbraio 2018 dal sottoscritto curatore Avv. Filippo Strozzi, il Giudice Delegato Dr. Virgilio Notari, con provvedimento emesso in data 8 febbraio 2018, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita il *Dr. Gino Baja Guarienti, Notaio in Scandiano*, per il tramite dell'Associazione Notarile - Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive di Reggio Emilia - Via Paterlini n. 1-, con riferimento agli immobili di seguito descritti, di cui al **lotto 5**), e precisamente:
lotto 5): nella consistenza indicata in perizia di stima sotto la denominazione "Autorimessa".

LOTTO 5)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA SOTTO LA DENOMINAZIONE "AUTORIMESSA")

NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. SARA MANGHI)

In Comune di Fiorenzuola D'Arda (PC), Via Giovanni Da Fiorenzuola, nel centro storico, piena proprietà di un garage posto al piano interrato di un più ampio complesso condominiale.

L'accesso all'autorimessa avviene da un ampio portone in legno automatizzato ed al piano interrato ci si arriva tramite impianto di sollevamento di autovetture perfettamente funzionante ed idoneo all'uso.

DESCRIZIONE dell'UNITÀ':

- Autorimessa Sub. 9: posta al piano interrato, è dotata di bascula metallica, ha un'altezza utile di 2.50 ml ed una superficie di circa mq 25.

Dalla perizia di stima si evincono spese condominiali insolute.

Diritto reale: piena proprietà

Indirizzo: Comune di Fiorenzuola D'Arda (PC), Via Giovanni Da Fiorenzuola, nel centro storico.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Fiorenzuola D'Arda (PC):

- **Foglio 53, particella 443, subalterno 9, z.c. 1, Via Da Fiorenzuola Giovanni,**



piano S1, categoria C/6, classe 5, mq. 26, superficie catastale totale 31 mq, Rendita Euro 123,54.

Confini: a nord con sub 10, a est con sub. 5, a ovest con terrapieno, salvo altri.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Sara Manghi nella perizia di stima depositata in atti, a seguito di accertamenti effettuati presso l'Archivio del Comune di Fiorenzuola d'Arda, è stato possibile appurare la conformità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare in esame. Viene di seguito riportato l'elenco di tutte le pratiche edilizie autorizzate inerenti il bene in oggetto:

- CONC. ED. n°118 rilasciata il 22.12.2000,
- CONC. ED. n°25 rilasciata il 12.04.2001,
- CONC. ED. n°58 rilasciata il 08.08.2001,
- CONC. ED. n°12 rilasciata il 24.01.2002,
- CONC. ED. n°26 rilasciata il 07.03.2002,
- CONC. ED. n°127 rilasciata il 18.12.2002,
- DIA n° 21.146 del 14.08.2001,
- DIA n° 6.927 del 21.03.2003.

Secondo quanto dichiarato dal geometra, l'unità in oggetto risulta conforme ai titoli succitati.

Commento alla situazione catastale: secondo quanto dichiarato dal geometra, alla data del sopralluogo la consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata corrispondeva sostanzialmente alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio.

Il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti.

Ulteriori notizie: l'immobile viene trasferito nel rispetto di tutti i patti, oneri e servitù nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza. In particolare risulta:

- atto Notaio Ugolotti Rep. n. 70602/7274 del 2004.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'IMMOBILE VERRÀ CONSEGNATO LIBERO DA PERSONE E COSE A CURA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO.

1) CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA E

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- a)** La vendita avverrà a cura del Notaio delegato **Dr. Gino Baja Guarienti**, mediante la Rete aste Notai – RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio

Nazionale del Notariato. Pertanto gli offerenti potranno presentare un'offerta irrevocabile sia in busta chiusa che in forma digitale, recandosi presso l'Associazione Notarile Procedure Esecutive - c/o Tribunale di Reggio Emilia, Via Paterlini n. 1 piano terra - o presso uno dei Notai periferici di cui all'elenco con gli indirizzi indicato al successivo punto 2).

- b)** Chi risulterà aggiudicatario definitivo, come indicato al successivo punto 4), dovrà versare il residuo prezzo, dedotta la cauzione, entro **90 giorni dall'aggiudicazione mediante versamento sul conto corrente intestato al Fallimento ed acceso presso "BPER Banca S.p.A.", Agenzia di Reggio Emilia, Via G. Matteotti n. 1 - Viale Dei Mille n. 2/A, IBAN IT 70 Y 05387 12800 000002456129 ed identificato con il numero della procedura (7/2016).**

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

- c)** La vendita dei cespiti oggetto del fallimento è disciplinata dalle seguenti condizioni: gli immobili oggetto del fallimento sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La parte aggiudicataria è onerata di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n° 380, nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici. L'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del decreto legislativo n° 152 del 3 aprile 2006 rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica. Qualora l'immobile si trovi



nelle condizioni di cui all'articolo 46, comma 5°, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n° 380 l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento. Qualora il bene acquistato rientri nel demanio culturale, l'aggiudicatario dovrà presentare denuncia al Ministero dei beni culturali entro trenta giorni dall'aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 59, comma 2°, lettera b), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42; in tal caso il decreto di trasferimento verrà emesso a seguito del mancato esercizio della prelazione a favore dello Stato.

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

2) Modalità di presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto

Le offerte irrevocabili di acquisto potranno essere presentate entro il termine ultimo delle ore **12:00 del giorno 5 novembre 2019** (le offerte potranno essere presentate **solo a partire dal giorno 14 ottobre 2019**), sia in formato cartaceo (busta chiusa) che in forma telematica (busta digitale), recandosi presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive in Via Paterlini n. 1, Reggio Emilia, presso il Palazzo di Giustizia, ovvero presso i Notai con funzione di Notaio periferico, di cui all'"Elenco notai" reperibile sul sito www.notariato.it nella sezione **RAN - Rete Aste Notarili, con la precisazione che sono a carico degli offerenti eventuali spese ed oneri dovuti per la suddetta presentazione presso i notai periferici.**

3) Modalità di formalizzazione delle Offerte irrevocabili di acquisto

Per partecipare l'offerente, personalmente o a mezzo di terza persona, dovrà in ogni caso registrarsi presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, c/o Palazzo di Giustizia di Reggio Emilia, Via Paterlini n. 1, piano terra, o presso uno dei Notai periferici abilitati presentando un documento valido di identità e in caso di terza persona

anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente e consegnando la ricevuta del versamento sul c/c bancario intestato al Fallimento ed acceso presso "BPER Banca S.p.A.", Agenzia di Reggio Emilia, Via G. Matteotti n. 1 - Viale Dei Mille n. 2/A, IBAN IT 70 Y 05387 12800 000002456129 ed identificato con il numero della procedura (7/2016), della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

Se si sceglie di effettuare l'offerta in formato digitale si utilizzerà una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

Nel caso in cui l'offerente scelga l'opzione di effettuare l'offerta cartacea, sarà necessario ritirare, presso uno dei Notai sopra elencati, il modulo per effettuare l'offerta stessa; modulo che l'offerente dovrà compilare ed inserire in una busta e successivamente consegnarla a mani presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, (c/o Palazzo di Giustizia, Reggio Emilia, Via Paterlini n. 1, piano terra) o (con almeno 48 ore di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) ad uno dei Notai periferici di cui sopra. Sulla detta busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), il nome ed il cognome del Giudice Delegato, la data della vendita, il numero della procedura e il numero del lotto per cui è stata fatta l'offerta.

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'acquirente è una società l'offerta dovrà indicare la ragione sociale, la sede, il numero di codice fiscale e di partita IVA; dovrà contenere inoltre le modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta.

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, 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.

2) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore per il lotto 5 sopraindicato al seguente prezzo base per le offerte:

per il Lotto 5) al prezzo base per le offerte di **Euro 7.000,00**, con offerta minima pari a Euro 5.250,00;

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 di cui sopra, 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.

4) ricevuta del versamento sul c/c bancario intestato al Fallimento ed acceso presso "BPER Banca S.p.A.", Agenzia di Reggio Emilia, Via G. Matteotti n. 1 - Viale Dei Mille n. 2/A, IBAN IT 70 Y 05387 12800 000002456129 ed identificato con il numero della procedura (7/2016).

5) marca da bollo da € 16,00, fotocopia del documento di identità, del codice fiscale e dello stato civile o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'offerente ovvero visura camerale aggiornata se trattasi di una società con i documenti del legale rappresentante munito dei necessari poteri di firma per il compimento di atti di straordinaria amministrazione, 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.

4) Modalità della vendita

a) prezzo base di vendita pari a:

per il Lotto 5) al prezzo base per le offerte di **Euro 7.000,00**, con offerta minima pari a Euro 5.250,00;

oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni mobili ed immobili;

b) l'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio banditore presso i locali dell'Associazione Notarile Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive, Via Paterlini n. 1, Reggio Emilia, alle **ore 11:00 del giorno 6 novembre 2019.**

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; allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne seguia un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00.

Nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara telematica, il bene sarà aggiudicato all'offerente che si è registrato per primo;

c) per partecipare alla gara telematica gli offerenti dovranno recarsi il giorno **6 novembre 2019 alle ore 11:00** dal Notaio periferico presso il quale ci si è registrati ovvero dal Notaio banditore **Dr. Gino Baja Guarienti**, presso i locali dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, via Paterlini n. 1, Reggio Emilia, presso il Palazzo di Giustizia.

In caso di mancata presentazione del manifestante alla gara telematica il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente; la partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte del manifestante l'accettazione del rischio di black out informatico (o di mancato recapito al Notaio banditore dell'offerta cartacea depositata presso il Notaio periferico dovuto ad un disguido postale) e la conseguente impossibilità

- di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinunzia a qualunque pretesa in merito;
- d) entro **90 (novanta) giorni** dalla aggiudicazione, anche, per coloro che dichiareranno di contrarre apposito mutuo ipotecario per l'acquisto, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul **conto corrente intestato al Fallimento ed acceso presso "BPER Banca S.p.A.", Agenzia di Reggio Emilia, Via G. Matteotti n. 1 - Viale Dei Mille n. 2/A, IBAN IT 70 Y 05387 12800 000002456129 ed identificato con il numero della procedura (7/2016)**; se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata;
- 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 Sig. Giudice Delegato al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza; all'esito della nuova vendita il Curatore chiederà al Sig. Giudice Delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza;
- e) se l'offerente non diviene aggiudicatario, il Curatore presenterà al sig. Giudice Delegato istanza di restituzione delle somme versate a titolo di cauzione ai soggetti diversi dall'aggiudicatario; la cauzione sarà restituita senza interessi;
- f) il bonifico di cui al punto precedente dovrà essere irrevocabile e con valuta fissa per il beneficiario non posteriore al novantesimo giorno dall'aggiudicazione;
- g) il Curatore può in ogni caso sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa 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; in tal caso si procederà ad un nuovo esperimento di vendita;
- h) avvenuto il pagamento del prezzo, verrà emesso il decreto di trasferimento.
- i) le informazioni sul regime fiscale ai fini IVA cui è assoggettata la vendita saranno fornite dal Curatore.
- l) tutte le spese, tasse ed imposte, **unitamente ai diritti per il servizio RAN** (escluso solo le tasse di cancellazione delle formalità trascritte o iscritte a carico dell'immobile ed il compenso professionale notarile per il decreto di trasferimento) sono a carico

dell'aggiudicatario.

m) 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. Il recapito telefonico dell'Associazione Notarile Ufficio Centrale Procedure Esecutive, attiva presso il Palazzo di Giustizia di Reggio Emilia, è il seguente: 0522/271642.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet www.re.astagiudiziaria.com 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 incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia (I.V.G.), in Reggio Emilia, Via Saragat n. 19, tel. 0522/513174, fax. 0522/271150, previa prenotazione sul sito www.re.astagiudiziaria.com.

Maggiori informazioni potranno essere ottenute tramite DATA ROOM del sito <http://www.fallimentireggioemilia.com> o tramite il sito dell'I.V.G. di Reggio Emilia sopracitato.

Reggio Emilia, li 29/2019

Il Curatore Avv. Filippo Strozzi

