

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

**Eredità giacente**

**(N. 4081/2022 V.G.)**

**Avviso di vendita giudiziaria**

Visto il ricorso ist. n. 3 depositato il 07/10/2024 dal sottoscritto **Dr. Giorgio Altana**, nella sua qualità di curatore dell'Eredità Giacente, il Tribunale, riunito in camera di consiglio, ha autorizzato il medesimo a procedere alla vendita dell'immobile di seguito descritto con provvedimento del presidente Dr. Francesco Parisoli, Giudice est. Dr. Lorenzo Meoli, di data 10/10/2024; in data 13/02/2025 il curatore è stato autorizzato a nominare un notaio di propria scelta; vista l'istanza di precisazione modalità di vendita immobili del 17/05/2025 depositata dal medesimo Dr. Giorgio Altana, nella suindicata qualità, il Giudice est. Dr. Lorenzo Meoli con autorizzazione di data 20/05/2025, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita il Dr. **Gian Simone Grasselli**, Notaio in Gualtieri (RE), per il tramite dell'Associazione Notarile - Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive di Reggio Emilia - Via Paterlini n. 1 - con riferimento agli immobili di seguito descritti e identificati come lotto unico:

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

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

**DAL GEOMETRA SIMONE CARNEVALI**

**RELAZIONE TECNICA+**

**INVENTARIO BENI MOBILI**

**CHE QUIVI SI INTENDONO INTEGRALMENTE RICHIAMATE)**

In Comune di Guastalla (RE), Via Falcone e Borsellino n. 11 interno 4, **piena ed intera proprietà** di APPARTAMENTO. L'immobile è costituito da: pranzo/soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno e loggia, tutto al piano secondo.

La Superficie commerciale totale mq. 43,00.

*Dalla relazione di stima si evincono oneri insoluti condominiali.*

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

***Indirizzo:*** in Comune di Guastalla (RE), Via Falcone e Borsellino n. 11.

***Estremi catastali:***

**Catasto Fabbricati del Comune di Guastalla (RE):**

- **Foglio 29, particella 672, subalterno 56**, Via Giovanni Falcone E Paolo Borsellino n. 11 piano 2, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza Vani 3, Superficie catastale totale mq. 40, totale escluse aree scoperte mq. 39, Rendita Euro 271,14.

**Confini:**

**l'appartamento confina:** con esterno per un lato, con proprietà terze sub. 55-86-54 o aventi causa per due lati, con scala e disimpegno comuni per un lato.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto emerge dalla perizia di stima del Geom. Simone Carnevali depositata in atti, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in forza di:

- Permesso di Costruire n. C052/03 prot. 6895 del 17/06/2003;
- D.I.A. n. 193/05 prot. 26295 del 17/12/2005;
- Richiesta Abitabilità del 19/12/2005 relativamente alle porzioni immobiliari subalterni 6-10-13-19-23-25-39-42-45-50-51-54-57 e 62;

dall'infracitando atto di provenienza si evince che la parte venditrice ha dichiarato quanto di seguito:

*"in seguito lavori ultimati, relativamente ai restanti subalterni del mappale 672, in data 09 aprile 2006 e domanda per ottenere l'autorizzazione di abitabilità/agibilità richiesta in data 11 aprile 2006".*

Ogni eventuale onere e costo per la formalizzazione in merito permarrà in capo alla parte aggiudicataria.

Lo stimatore, durante il sopralluogo, ha effettuato i necessari raffronti tra gli elaborati grafici licenziati e lo stato dei luoghi, non riscontrando difformità.

Non è stata fornita copia del certificato energetico e non ne risulta provvisto da ricerca al catasto energetico dei fabbricati.

**Commenti alla situazione catastale:**

- alla data della perizia lo stato reale corrisponde allo stato catastale.

**Certificazioni:**

la curatela non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti (ai sensi del decreto ministeriale n° 37 del 22 gennaio 2008), né dell'Attestato di Prestazione Energetica

che non risulta presente.

**Ulteriori Notizie:** gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, obblighi e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza, che si vogliono qui integralmente richiamati e trascritti, tra cui:

- atto di compravendita a ministero Notaio Anna Maria Tosi di Guastalla (RE) in data 28/04/2006 Rep. n. 40334/4238, trascritto a Reggio Emilia il 24/05/2006 al n. 8512 di R.P.

- Convenzione Edilizia a favore del Comune di Guastalla per la realizzazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "P.P.1 - Pieve" ora P.P.10 del P.R.G. vigente in Comune di Guastalla (RE9 variante 1995 - Secondo Stralcio Funzionale stipulata con atto del Notaio Francesco Besana di Viadana (MN) in data 09/07/1999 Rep. n. 108394/14580 nella quale venivano precisate le destinazioni delle aree, dell'immobile e i dati progettuali.

- in data 12/07/2001 al n. 9579 di R.P. risulta trascritta una servitù di passaggio stipulata con atto del Notaio Tonino Cabrini di Brescello (RE) in data 03/07/2001 Rep. n. 39572.

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

Durante il sopralluogo presso l'immobile in oggetto, effettuato dallo stimatore il 06/03/2023, sono state verificate la presenza, la consistenza e le caratteristiche di beni mobili presenti all'interno del bene immobile suindicato ed il loro approssimativo valore in relazione allo stato di usura. A maggior chiarimento si rimanda anche alla consultazione della documentazione fotografica allegata ed all'inventario allegato.

Il valore dei beni mobili, che saranno da cedere congiuntamente al bene immobile suindicato, è ricompreso nella base d'asta successivamente indicata. Per ogni e ulteriore informazione viene fatto riferimento al curatore.

### **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 e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno **21 Ottobre 2025 alle ore 14:30** nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra), con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.

La vendita dei cespiti è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) gli immobili 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 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 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.

**B) Per il lotto unico sopra indicato, il prezzo base per le offerte è di Euro 30.000,00 (comprensivo del valore dei beni mobili) e l'offerta minima è di Euro 22.500,00.**

**C)** Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Notaio delegato presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari (c/o Palazzo di Giustizia – piano terra – via Paterlini 1).

**D)** Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c.; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali.

**E)** Entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (sopra

indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto. Si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna, in caso di offerta telematica.

**F)** La vendita si svolgerà senza incanto, secondo il sistema previsto dagli artt. 570-574 c.p.c., atteso che, ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., non può ritenersi probabile che la vendita con il sistema dell'incanto *ex art. 576 c.p.c.*, possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene.

**G)** La vendita avverrà con **modalità telematica sincrona mista**.

**H)** Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sarà la società di seguito indicata:

- **IVG REGGIO EMILIA - ZUCCHETTI**, raggiungibile sul sito [ivgreggioemilia.fallcoaste.it](http://ivgreggioemilia.fallcoaste.it);

**I)** Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare - **qualora l'offerta sia analogica** - presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari (c/o Palazzo di Giustizia – piano terra – via Paterlini 1), una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente:

- fac-simile prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari);

- ricevuta del versamento tramite bonifico sul c/c bancario intestato a "TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA - PROCEDURA DI EREDITA' GIACENTE IODICE PAOLO" aperto presso la "BPER BANCA S.p.A.", filiale di Novellara (RE), Galleria Maestri del Lavoro n. 6, e identificato col codice IBAN IT 97 M 05387 66400 DR0001638243 e con il numero della procedura della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione) con data valuta beneficiario antecedente alla data dell'udienza di vendita.

L'offerta dovrà riportare, 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 (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 prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'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. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

Le **offerte telematiche** 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, sul conto corrente sopra indicato, ed **intestato a "TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA - PROCEDURA DI EREDITA' GIACENTE IODICE PAOLO" aperto presso la "BPER BANCA S.p.A.", filiale di Novellara (RE), Galleria Maestri del Lavoro n. 6, e identificato col codice IBAN IT 97 M 05387 66400 DR0001638243 e con il numero della procedura della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione) con data valuta beneficiario antecedente alla data dell'udienza di vendita.**

In caso di ricorso alla figura del presentatore, si specifica che il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata dal sistema, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di

accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (Numero CRO) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.

**J) L'offerta di acquisto non è efficace**, ex art. 571 c.p.c., se perviene oltre il termine sopra stabilito, o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato, o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

**K) All'udienza sopra fissata, 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.

L) 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.

In particolare:

- qualora l'unica offerta o quella risultante al termine della gara sia pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione;
- qualora l'unica offerta sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore al 75% dello stesso (offerta minima), previa consultazione delle parti e del Custode, si procederà ad aggiudicazione sempre che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ex art. 572 c.p.c. e sempre che non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- qualora l'offerta più alta risultante al termine della gara sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore al 75% dello stesso (offerta minima), si procederà ad aggiudicazione sempre che non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- qualora l'offerta sia inferiore al 75% del prezzo base (offerta minima), la stessa è inefficace;
- 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;
- nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base inferiore a € 50.000,00 e ad € 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base di € 50.000,00 o superiore;
- allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, la gara è vinta dall'ultimo offerente.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'udienza. In particolare, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.



L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente sopraindicato e intestato a "TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA - PROCEDURA DI EREDITA' GIACENTE IODICE PAOLO" aperto presso la "BPER BANCA S.p.A.", filiale di Novellara (RE), Galleria Maestri del Lavoro n. 6, e identificato col codice IBAN IT 97 M 05387 66400 DR0001638243 e con il numero della procedura, il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il Notaio comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è inderogabilmente e improrogabilmente di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non considerato soggetto a sospensione feriale);** ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine di 90 giorni dovrà essere depositata – presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno – via Paterlini 1) – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; non si ritengono sussistenti “giustificati motivi” per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma 3 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà quindi fornire prova dell'avvenuto versamento mediante deposito di idonea documentazione bancaria presso l'Associazione Notarile. Il decreto di trasferimento verrà emesso solamente con l'integrale pagamento delle somme dovute dall'aggiudicatario.

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 al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza; all'esito della nuova vendita il curatore chiederà al giudice di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

**M)** L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Notaio delegato.

**N)** Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria della Volontaria Giurisdizione o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal

Giudice 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 o al Curatore.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Sui siti Internet **[www.ivgreggioemilia.it](http://www.ivgreggioemilia.it)**, **<https://pvp.giustizia.it/pvp/>** sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

Il gestore della vendita telematica - IVG di Reggio Emilia - Zucchetti, è **raggiungibile sul sito [ivgreggioemilia.fallcoaste.it](http://ivgreggioemilia.fallcoaste.it)**.

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

**Maggiori informazioni potranno essere ottenute tramite "ultimi beni in vendita" del sito <http://www.fallimentireggioemilia.com>, sul portale delle Vendite Pubbliche, tramite il sito dell'I.V.G. di Reggio Emilia, e contattando il Curatore Dr. Giorgio Altana, con studio in Reggio Emilia, Vicolo Parisetti n. 2, ~~Tel-Fax~~ , e.mail: [altanagiorgio@gmail.com](mailto:altanagiorgio@gmail.com), [giorgioaltana@odec.re.legalmail.it](mailto:giorgioaltana@odec.re.legalmail.it), 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.**

Reggio Emilia, li **24/06/2025**

***Il curatore Dr. Giorgio Altana***

