

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA  
CONCORDATO PREVENTIVO N. 27/2013

Avviso di vendita giudiziaria

**BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**I^ vendita in busta chiusa**

**Telematica**

Su istanza del 30 ottobre 2014 presentata dai sottoscritti Liquidatori Giudiziali del concordato preventivo, D.ssa Edi Bertolini e Dr. Mario De Lucchi, il Giudice Delegato, Dr. Giovanni Fanticini, con provvedimento emesso in data 19 novembre 2014, nonché con provvedimento emesso dal Giudice Luciano Varotti in data 15 aprile 2015, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita il Dottor Filippo Arleoni, Notaio in Reggio, 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 1)**

**LOTTO 1)**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NEL "COMPENDIO 4 - SETTIMO MILANESE" - EX PROPRIETA' LIBRA S.R.L. - DELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. MASSIMILIANO MASIA)

In Comune di Settimo Milanese (MI) tra le vie Vittorio Veneto e D'adda, **piena proprietà** di un appartamento inserito nel complesso edilizio denominato "Settimo centro", all'interno del complesso edificio 6/7, civico 4c, posto in pieno centro cittadino e quindi ottimamente servito dalla viabilità e servizi. L'appartamento posto al piano primo è costituito da pranzo-soggiorno con angolo cucina, disimpegno, due camere da letto e servizio igienico; superficie commerciale 85,86 mq.

***Diritto reale:*** piena proprietà

***Indirizzo:*** Comune di Settimo Milanese (MI), tra le Vie Vittorio Veneto e d'Adda

***Estremi catastali:***

**Catasto Fabbricati del Comune di Settimo Milanese (MI)**

□ Foglio 12 - particella 586 - subalterno 25 - Via D'Adda n. 4C - piano: 1 interno: F1 edificio: 6 - Categoria A/2 - Classe 2 - Vani 4,5 - rendita catastale Euro 743,70;

***Confini:*** l'appartamento confina con ragioni sub. 26, sub. 24, passaggio comune da un

lato, prospetto su area esterna.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto emerge dalla perizia di stima redatta dal Geom. Massimiliano Masia depositata in atti, dagli accertamenti esperiti risulta che i fabbricati all'interno del complesso di cui fanno parte le unità in oggetto sono stati costruiti sulla scorta dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.11/2002 del 07.01.2002, DIA del 13.05.2004 prot.10930, Concessione Edilizia n.01/2003 del 10.03.2003, DIA del 18.11.2004 prot. 27087, con autorizzazione della Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici di Milano del 07.05.2002, del 05.08.2002, del 21.10.2004; • Dichiarazione di agibilità Prot. 11545 del 19.05.2005.

Non sono presenti certificazioni di conformità degli impianti ed Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

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.

**Ulteriori notizie:**

Si precisa che risulta trascritto:

- Vincolo a favore del Ministero per i beni culturali giusta decreto ministeriale in data 30/08/1990 trascritto a Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 13/12/1990 ai NN. 95818 RG e 68290 RP gravante i beni censiti al foglio 12 mappali 193, 194, 260, 261, 195, 267, 268, 283, 203, 204, 207, 205, 206, 196, 262, 266, 208, 264, 263, 265 e 209.

- Convenzione urbanistica in attuazione del piano integrato di recupero con atto del 24.11.1988 rep. 59304/7647 e del 03.08.1993 rep. 73985 dott. G. Frassino modificato con atti Notaio C. de Mojana di Cologna del 04.10.2001 Rep. 76783 e del 06.02.2003 rep. 79254.

**Stato di occupazione:** gli immobili verranno consegnati liberi 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 Dottor Filippo Arleoni, 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 3), dovrà versare il residuo prezzo, dedotta la cauzione, entro **90 giorni** dall'aggiudicazione mediante versamento sul **conto corrente intestato a "PROC. CONCORDATO PREV. 27/2013 NOVELLARA 2000 SRL TRIBUNALE REGGIO EMILIA" acceso presso il "Credito Emiliano S.p.A.", Agenzia 9 di Reggio Emilia, Via Rosario Livatino n.5, IBAN IT33 Z030 3212 8130 1000 0001 542 ed identificato con il numero della procedura (27/2013).**

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 di concordato preventivo è disciplinata dalle seguenti condizioni:

gli immobili oggetto di 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.

## **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 26 giugno 2018** (le offerte in formato digitale potranno essere presentate **solo a partire dal giorno 18 giugno 2018**), 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 Palazzo di Giustizia, ovvero presso i Notai con funzione di Notaio periferico, di cui all'“Elenco notai” reperibile sul sito [www.notariato.it](http://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 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 libretto o c/c bancario intestato a **"PROC. CONCORDATO PREV. 27/2013 NOVELLARA 2000 SRL TRIBUNALE REGGIO EMILIA" acceso presso il "Credito Emiliano S.p.A.", Agenzia 9 di Reggio Emilia, Via Rosario Livatino n.5, IBAN IT33 Z030 3212 8130 1000 0001 542 ed identificato con il numero della procedura (27/2013), della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con l'indicazione della scheda di perizia e il numero del lotto per cui si è fatta l'offerta.**

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 bianca 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 e la data della vendita. Nessuna altra indicazione (né numero della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro) deve essere apposta sulla busta.

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 unico sopraindicato al prezzo base per le offerte di:

per il **lotto 1)** sopraindicato in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 173.000,00 con offerta minima pari ad Euro 130.000,00 (75% del prezzo base);**

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 libretto o c/c bancario intestato **a "PROC. CONCORDATO PREV. 27/2013 NOVELLARA 2000 SRL TRIBUNALE REGGIO EMILIA" acceso presso il "Credito Emiliano S.p.A.", Agenzia 9 di Reggio Emilia, Via Rosario Livatino n.5, IBAN IT33 Z030 3212 8130 1000 0001 542 ed identificato con il numero della procedura (27/2013);**

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 ad:

per il **lotto 1)** sopraindicato in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 173.000,00 con offerta minima pari ad Euro 130.000,00 (75% del prezzo base);**

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 10.00 del giorno 27 giugno 2018.**

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 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 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 segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; Euro 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00;

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 **27 giugno 2018 alle ore 10.00** dal Notaio periferico presso il quale ci si è registrati ovvero dal Notaio banditore Dottor Filippo Arleoni, presso i locali dell'Associazione

Notarile per le Procedure Esecutive, via Paterlini n. 1, Reggio Emilia, presso 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 rinuncia a qualunque pretesa in merito;

d) entro **90 (novanta) giorni** dalla aggiudicazione, 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 a "PROC. CONCORDATO PREV. 27/2013 NOVELLARA 2000 SRL TRIBUNALE REGGIO EMILIA" acceso presso il "Credito Emiliano S.p.A.", Agenzia 9 di Reggio Emilia, Via Rosario Livatino n.5, IBAN IT33 Z030 3212 8130 1000 0001 542** ed identificato con il numero della procedura (27/2013); se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario il liquidatore 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 chiederà al giudice delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

e) il bonifico di cui al punto precedente dovrà essere irrevocabile e con valuta fissa per il beneficiario non posteriore al novantesimo giorno dall'aggiudicazione;

**f) Il Liquidatore 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 ricorrano 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 a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Liquidatore.

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.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

Sul sito Internet **www.reggioemilia.astagiudiziaria.com**, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

**I Liquidatori Giudiziali Dr. Mario De Lucchi e Dottoressa Edi Bertolini hanno nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia (con sede in via Saragat 19 – tel. 0522 513174 – fax 0522 271150) con l'incarico, tra l'altro di provvedere almeno 30 giorni prima della data della vendita a rendere pubblica la stessa ed a garantire la massima partecipazione come segue:**

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento

sullo stato dell'immobile.

Reggio Emilia, li 27 aprile 2018

***I Liquidatori Giudiziali D.ssa Edi Bertolini***

***Dr. Mario De Lucchi***

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dr. Mario De Lucchi', with a long, sweeping underline.