

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE N. 69/2017**

**Avviso di vendita giudiziaria**

Su istanza presentata dal Curatore il 19 febbraio 2021 dal curatore **Avv. Franco Stefanelli**, il Giudice Delegato Dr. Niccolò Stanzani Maserati, con provvedimento emesso in data 22 febbraio 2021, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita i **Dr. Gian Marco Bertacchini**, 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 ai **lotti 2) e 7)**.

-----  
**LOTTO 2)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

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

**AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI**

**CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)**

NEGOZI AL PIANO TERRA VIA PANSÀ 55/A E 55/L CENSITI AL FOGLIO 112 MAPPALÈ 264 SUB. 114 E 155 - CON MAGAZZINI VIA PANSÀ 55/I E POSTI AUTO COPERTI NELL'INTERRATO VIA PANSÀ SNC.

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa ai numeri civici come sopra indicati, **piena ed intera proprietà** di due negozi al piano terreno lato nord rispettivamente di 98 e 154 mq catastali, privi della divisoria prevista a progetto e pertanto oggi ampio unico open space, in stato avanzato di finitura con assenza di controsoffitto e tinteggi, nonché completamento impiantistico, con due magazzini di complessivi 33 mq catastali al piano ammezzato e due posti auto coperti all'interrato.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la porzione in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

Tutte le unità immobiliari sono soggette ad un costo di gestione riferito al supercondominio ed un costo di gestione relativo al condominio di appartenenza, con ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

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

**Indirizzo:** In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, ai numeri civici come sopra indicati

**Estremi catastali:**

**Catasto Fabbricati di Reggio Emilia:**

- **Foglio 112, particella 264 sub. 115**, z.c. 2, categoria C/1, classe 12, mq. 90, superficie catastale totale 98 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: T, Rendita Euro: 2.491,39;

- **Foglio 112, particella 264 sub. 54**, z.c. 2, categoria C/2, classe 7, mq. 12, superficie catastale totale 15 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: 1, Rendita Euro: 49,58;

- **Foglio 112, particella 264 sub. 56**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 45,65;

- **Foglio 112, particella 264 sub. 114**, z.c. 2, categoria C/1, classe 12, mq. 144, superficie catastale totale 154 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: T, Rendita Euro: 3.986,22;

- **Foglio 112, particella 264 sub. 47**, z.c. 2, categoria C/2, classe 7, mq. 18, superficie catastale totale 21 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: 1, Rendita Euro: 74,37;

- **Foglio 112, particella 264 sub. 57**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 45,65.

**Confini:**

da elaborato planimetrico in atti risulta quanto segue:

i subalterni 114 e 115 confinano con il mappale 233 su due lati, con il mappale 264 sub. 105, con il mappale 266, salvo altri.

il subalterno 54 confina con i subalterni 53, 5, corridoio comune, prospetto sull'esterno;

il subalterno 56 confina con i subalterni 55, 136, 57 e 107;

il subalterno 47 confina con i subalterni 7, 46, 15, corridoio comune,

il subalterno 57 confina con i subalterni 56, 137, 58 e corsia comune autorimesse sub. 107.

**Parti comuni:**

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto indicato dal

Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, le unità immobiliari in oggetto sono state rese agibili con provvedimento PG 17.710/2010 rilasciato in data 07.02.2011, in riferimento a PDC principale PG 21.368/2004 del 15 novembre 2004, cui sono seguite variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/2008 del 18.04.2008, variante PG 13.253/2009 del 25.05.2009, variante PG 18.674 del 31.07.2009, variante PG 25.276/2009 del 03.11.2009, inizio lavori del 02.05.2005 e fine lavori del 14.09.2010.

In relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata lo stimatore riporta quanto segue:

**1.** con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

**2.** con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art.21 della L.R. n. 47/78 modificata ed integrata, il Piano

Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale

carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

**8.** con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.;

iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisato in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziale edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

**9.** in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

**10.** con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai

punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

**11.** sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

**12.** il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

\* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

\* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

\* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

\* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

\* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

\* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

\* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n.

233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

# - il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n.25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

# - il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso è stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

# - il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

# - la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

# - per detto FABBRICATO F è stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

**13.** che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo

mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

\* 233 ha 1.17.72;

\* (234) ha 0.00.00;

\* 235 ha 0.35.18;

\* 236 ha 0.16.70;

\* 237 ha 0.18.19;

\* 238 ha 0.04.26;

\* 239 ha 0.29.04;

in seguito è stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

**14.** in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

**15.** con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del

18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOS" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

**16.** Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010. L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004;

queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegate alla

pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

**Osservazioni:**

le spese ed i costi di eventuale fusione delle due unità immobiliari destinate a negozio, ovvero le spese ed i costi di realizzazione della tramezza di divisione tra le due unità immobiliari, nonché ogni costo per l'ultimazione paramentale e funzionale del negozio sono poste a carico dell'aggiudicatario e considerate nella formulazione del valore unitario.

**Certificazioni:**

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, né dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**Commenti alla situazione catastale:**

i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà oggetto di stima, così come catastalmente indicata, risulta univocamente e correttamente censita.

**Ulteriori notizie:** gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non puo' essere impugnata per cause di lesione* - sono venduti nella formula del 'visto e piaciuto', intesi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,

senza appunto garanzia alcuna.

**Stato di occupazione:** gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

### **LOTTO 7)**

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

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

**AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI**

**CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA**

**CONGIUNTAMENTE AL DEPOSITO INTEGRATIVO DEL 14.07.2020**

**PER AGGIORNAMENTO FOTO)**

UFFICIO AL PIANO TERZO LATO SUD EST VIA PANSA 55/I CENSITO AL FOGLIO 112 MAPPALE 264 SUB. 9 CON AUTORIMESSA E POSTO AUTO COPERTO NELL'INTERRATO VIA PANSA SNC.

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, ai numeri civici come sopra indicati, **piena ed intera proprietà** di ufficio della consistenza catastale di 106 mq, posto al piano terzo catastale, realizzato quale ampio unico open space, che viene assegnato con una autorimessa di 22 mq catastali ed un posto auto al piano interrato.

Le caratteristiche della struttura, dell'impiantistica e dei paramenti sono state descritte al capitolo 5 della perizia.

L'ufficio risulta in stato ultimato. L'autorimessa e' dotata di basculante e muratura perimetrale in blocchi di cemento a vista.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la porzione in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

Tutte le unità immobiliari sono soggette ad un costo di gestione riferito al supercondominio ed un costo di gestione relativo al condominio di appartenenza, con ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

**Diritto reale:** piena ed intera proprietà

**Indirizzo:** In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, ai numeri civici come sopra indicati

**Estremi catastali:**

**Catasto Fabbricati di Reggio Emilia:**

- Foglio 112, particella 264 sub. 9, z.c. 2, categoria A/10, classe 4, vani 4, superficie

catastale totale 106 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano 3, Rendita Euro: 1.642,33;

- **Foglio 112, particella 264 sub. 63**, z.c. 2, categoria C/6, classe 9, mq. 22, superficie catastale totale 24 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 146,57;

- **Foglio 112, particella 264 sub. 74**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 12, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 42,14.

***Confini:***

da elaborato planimetrico in atti risulta quanto segue:

il sub. 9 confina con i subalterni 10, 157, prospetto sull'esterno da due lati, parti comuni;

il sub. 63 confina con i subalterni 62, 106, parti comuni da due lati;

il sub. 74 confina con i subalterni 73, 75, 88, 107.

***Parti comuni:***

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, le unità immobiliari in oggetto sono state rese agibili con provvedimento PG 17.710/2010 rilasciato in data 07.02.2011, in riferimento a PDC principale PG 21.368/2004 del 15 novembre 2004, cui sono seguite variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/2008 del 18.04.2008, variante PG 13.253/2009 del 25.05.2009, variante PG 18.674 del 31.07.2009, variante PG 25.276/2009 del 03.11.2009, inizio lavori del 02.05.2005 e fine lavori del 14.09.2010.

In relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata lo stimatore riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di

sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

**2.** con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art.21 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

**3.** con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

**4.** detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

**5.** con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio

112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

**6.** la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

**7.** detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

**8.** con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.; iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisati in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il

6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziale edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

**9.** in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

**10.** con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

**11.** sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

**12.** il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

\* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

\* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

\* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

\* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

\* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

\* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

\* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

# - il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso é stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n.25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso é stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

# - il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa,

ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso è stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

# - il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

# - la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

# - per detto FABBRICATO F è stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

**13.** che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

\* 233 ha 1.17.72;

\* (234) ha 0.00.00;

\* 235 ha 0.35.18;

\* 236 ha 0.16.70;

\* 237 ha 0.18.19;

\* 238 ha 0.04.26;

\* 239 ha 0.29.04;

in seguito è stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

**14.** in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in

mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

**15.** con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOS" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

**16.** Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del

19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010. L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004;

queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegate alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

**Osservazioni:**

le spese ed i costi per l'ultimazione paramentale e funzionale del negozio sono poste a carico dell'aggiudicatario e considerate nella formulazione del valore unitario.

**Certificazioni:**

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, né dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**Commenti alla situazione catastale:**

i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà oggetto di stima, così come catastalmente indicata, risulta univocamente e correttamente censita.

**Ulteriori notizie:** gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù

e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non può essere impugnata per cause di lesione* - sono venduti nella formula del 'visto e piaciuto', intesi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza appunto garanzia alcuna.

**Stato di occupazione:** gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

#### 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 22 aprile 2021 alle ore 15:15 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra).**

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

A) 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.

*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, né dell'Attestato di Prestazione Energetica.*

Per il **lotto 2)** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 396.000,00 con offerta minima di Euro 297.000,00 (75% del prezzo base).**

Per il **lotto 7)** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 186.948,00 con offerta minima di Euro 140.211,00 (75% del prezzo base).**

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

**C)** Tutte le spese, tasse ed imposte (escluso solo le tasse di cancellazione delle formalità trascritte o iscritte a carico dell'immobile ed il compenso professionale notarile) sono a carico dell'aggiudicatario.

**D)** Entro le ore 12.00 del giorno precedente (21 aprile 2021) a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto analogiche; entro le ore 12.00 del giorno 21 aprile 2021 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 a "PROC.FALL.69/17 RECOS REGGIANA COSTRUZIONI SRL" avente codice IBAN IT04K0617512803000000451780, acceso presso BANCA CARIGE SPA, Agenzia di Reggio Emilia,**

**Via Emilia All'Angelo n. 1 - ed identificato con il numero della procedura (69/2017), 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 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 del fallito, 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 assenza di offerte il compendio immobiliare sarà aggiudicato al soggetto che ha presentato l'offerta irrevocabile di acquisto.*

**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 "PROC.FALL.69/17 RECOS REGGIANA COSTRUZIONI SRL" avente codice IBAN IT04K0617512803000000451780, acceso presso BANCA CARIGE SPA, Agenzia di Reggio Emilia, Via Emilia All'Angelo n. 1 - ed identificato con il numero della procedura (69/2017), della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con data valuta beneficiario antecedente alla data dell'udienza di vendita.**

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

a) deve essere sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure:

b) direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015). In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](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 - **"I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti S.r.l."** [ivreggioemilia.fallcoaste.it](http://ivreggioemilia.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 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. *Il soggetto che ha presentato l'offerta irrevocabile di acquisto è automaticamente autorizzato a partecipare alla gara senza necessità di presentare autonoma offerta in busta chiusa; spetta al curatore fallimentare richiedere all'offerente la documentazione richiesta alla generalità dei partecipanti, ove non presente in atti, prima dello svolgimento della gara.*

**G) Allorché sia trascorso 1 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.**

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 curatore assegnerà il termine per il versamento del residuo prezzo in via autonoma o in conformità a quanto eventualmente previsto dall'avviso di vendita; se previsto dall'avviso, il curatore darà le ulteriori disposizioni previste dall'articolo 574 primo comma.

Si precisa inoltre che la cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari senza interessi.

Il versamento del residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà avvenire entro **90 giorni**

**dall'aggiudicazione mediante versamento sul conto corrente intestato a "PROC.FALL.69/17 RECOS REGGIANA COSTRUZIONI SRL" avente codice IBAN IT04K0617512803000000451780, acceso presso BANCA CARIGE SPA, Agenzia di Reggio Emilia, Via Emilia All'Angelo n. 1 - ed identificato con il numero della procedura (69/2017).**

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

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario il curatore presenterà (ai sensi degli articoli 587 del codice di procedura civile, 176 e 177 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile) istanza al giudice delegato al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza; all'esito della nuova vendita il curatore chiederà al giudice delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

**H) Il curatore 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 ricorrano 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](mailto:procedureesecutive@notariato.it).

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Sui siti Internet [www.re.astagiudiziaria.com](http://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 dal curatore 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 curatore Avv. Franco Stefanelli (presso il suo studio in Reggio Emilia, Via Roma n. 55 – telefono 0522/437756 - fax 0522/1503019 - indirizzo mail: franco.stefanelli@slfs.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 24.02.2021

*IL CURATORE AVV. FRANCO STEFANELLI*