

BANDO

**Procedura: Liquidazione Coatta Amministrativa Tecton Società Cooperativa
abbreviabile in "TECTON SOC.COOP."**

DECRETO MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO N. 357/2019

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto Commissario Liquidatore Dottor **Alberto Peroni**, nominato con DM 357/2019 del Ministero dello Sviluppo Economico in data 7 ottobre 2019, letta l'Autorizzazione del Ministero delle Imprese e del Made in Italy alla vendita del 4 novembre 2024, mediante gara pubblica, dei beni immobili di seguito descritti al **Lotto 1)**:

LOTTO 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL PERITO GEOM. MANUELA BOLITI

che si intende quidi integralmente richiamata

In Comune di Reggio Emilia, via Enrico Casali n. 79, **piena proprietà** di **alloggio con giardino ubicato a piano terra** interno 3 Fabbricato "B" e **autorimessa e cantina ubicati a piano interrato.**

L'alloggio è posto nella palazzina a est, con affaccio sulla strada e sul parcheggio privato di uso pubblico, è accessibile dal vano scala condominiale dotato di ascensore, ed è composto da soggiorno con angolo cottura con accesso al portico e all'area cortiliva di pertinenza, disimpegno, bagno e camera da letto matrimoniale; superficie commerciale mq. 57 dell'abitazione, mq. 5 del portico e mq. 47 dell'area privata, altezza interna ml 2,70.

L'alloggio viene venduto al **grezzo avanzato** ovvero **non risulta ultimato nelle finiture interne ed impianti**, restano da realizzare pavimenti, rivestimenti, porte interne, tinteggi, sanitari del servizio igienico, e parte degli impianti.

L'autorimessa per un posto auto è ubicata a piano interrato ed è in corrispondenza del sovrastante alloggio, con bocca di lupo nel giardino dell'alloggio, la cantina attigua ha accesso dall'autorimessa, locali accessibili dal vano scala e dalla rampa carrabile condominiale; superficie commerciale autorimessa mq. 16,00, cantina di mq. 5,00.

*I beni in oggetto sono compresi nel condominio **Green Residence** – via Casali 79-81/a-*

83-85/a, viene fatto integrale rimando alla perizia in merito. Il regolamento di condominio è contrattuale ovvero è allegato e citato nei rogiti di provenienza.

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Nell'Emilia:

- Foglio 155, particella 267, subalterno 6, Via Enrico Casali n. 79 Scala B Interno 2 piano T-S1, zona censuaria 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza Vani 3, Superficie catastale totale mq. 66, totale escluse aree scoperte mq. 59, Rendita Euro 340,86;

- Foglio 155, particella 267, subalterno 58, Via Enrico Casali n. 79 Scala B piano S1, zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza Mq. 14, Superficie catastale totale mq. 16, Rendita Euro 79,53.

Confini:

del sub. 6: alloggio: nord affaccio su area cortiliva esclusiva e Via Casali, est affaccio su area cortiliva esclusiva e parcheggi sub. 91, sud sub. 7, ovest sub. 5 e corridoio comune sub. 94. Cantina: nord vano tecnico e terrapieno, est sub. 117, sud sub. 59, ovest sub. 58. Del sub. 58: nord terrapieno, est vano tecnico e sub. 6, sud sub. 96 area comune di manovra, ovest sub. 57.

Pertinenze comuni:

sub. 90 BCNC area scoperta per prolungamento via Casali comune a tutti i sub. del mapp. 267;

sub. 91 BCNC parcheggi e aree di manovra private di uso pubblico comuni a tutti i sub. del mapp. 267;

sub. 92 BCNC area cortiliva, porticato, atrio, stenditoio, lavanderia e sala giochi al piano terra, oltre a deposito rifiuti al piano interrato, comuni ai sub. dall'1 al 39 e al sub. 130 del mapp. 267;

sub. 94 BCNC vano scala B ascensore, zona filtro, locale contatori e corridoi dall'interrato al quinto piano dell'edificio a Est, comuni ai sub. 4-5-6-7-8-14-15-16-17-18-22-23-24-25-2-8-29-30-33-130 del mapp. 267;

sub. 96 BCNC rampa e corsia di manovra comune a tutti i sub. del mapp. 267;

sub. 97 BCNC deposito bici e carrozzine comune a tutti i sub. dall'1 al 39 e al sub. 130 del mapp. 267;

sub. 98 BCNC copertura e vani tecnologici in copertura, comuni a tutti i sub. del mapp. 267;

sub. 132 BCNC locale contatori Enel comune a tutti i sub. del mapp. 267.

Notizie Urbanistiche:

secondo quanto indicato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, il complesso edilizio di cui fa parte la porzione in oggetto è stato edificato in forza del rilascio/presentazione dei seguenti titoli abilitativi del Comune di Reggio Emilia:

- **Permesso di Costruire n. 22618/2006 P.G. del 11.05.2007 Nuova costruzione e n. 1986/2009 P.G. del 28/12/2010 per variante essenziale;**

- SCIA varianti minori in corso d'opera n. 1121/2015 P.S. presentata il 10/03/2015;

- SCIA varianti minori in corso d'opera n. 3102/2015 P.S. presentata il 04/06/2015;

- Rinnovo termine ultimazione lavori n. 66628/2016 P.G. del 20/09/2016;

- SCIA varianti minori in corso d'opera n. 63806/2017 P.G. presentata il 26/06/2017;

- **Conformità edilizia e agibilità parziale n. 25642/2015 PG rilasciata il 18.08.2015** riguardante tra gli altri anche le parti comuni dell'edificio;

- **Conformità edilizia e agibilità parziale n. 4030/2016 PG rilasciata il 16.03.2016** riguardante tra gli altri anche l'autorimessa sub. 58;

- **SCIA varianti minori in corso d'opera n. 1375/2019 P.G. presentata il 04.01.2019;**

- Proroga dei termini ultimazione lavori n. 167705/2019 P.G. del 18/09/2019 al 20/09/2022;

- **SCIA varianti minori in corso d'opera n. 153493/2021 P.G. presentata il 06.07.2021;**

- SCIA varianti minori in corso d'opera n. 29482/2022 P.G. presentata il 07/02/2022;

- SCIA varianti minori in corso d'opera n. 179703/2022 P.G. presentata il 22/07/2022;

- **Conformità edilizia e agibilità parziale n. 188860/2022 P.G. rilasciata il 05.08.2022** riguardante tra gli altri anche le autorimesse sub. 60 e 65 e le cantine sub. 104 e 105;

- Proroga dei termini ultimazione lavori n. 215980/2022 P.G. del 16/09/2022.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, le unità immobiliari in oggetto risultano conformi ai titoli abilitativi rilasciati per quanto riguarda la consistenza, distribuzione, uso e censimento catastale, precisando che le suddette Conformità edilizie /Agibilità si riferiscono a tutte le porzioni ultimate del complesso compreso autorimesse e cantine, non risultano attualmente agibili gli alloggi non ultimati, pertanto restano a carico dell'acquirente le pratiche edilizie necessarie all'ultimazione delle finiture ed impianti e il relativo ottenimento del Certificato di conformità Edilizia e Agibilità.

Lo stimatore ha altresì precisato che i dati edilizi citati sono stati verificati negli atti di provenienza del complesso, non escludendo altri provvedimenti non forniti dagli uffici comunali e dalla proprietà. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Certificato energetico dell'alloggio registrato al n. 00604-045341-2015 valido fino al 30/04/2025, E_{Ptot} = 30,13 kWh/m²/anno, classe energetica A4 (*attestato di prestazione energetica*).

Non sono stati consegnati i certificati di conformità degli impianti - non ultimati (norma DM 37/08).

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, le proprietà risultano correttamente rappresentate in mappa e nell'elaborato planimetrico.

- I dati di censimento e le planimetrie catastali risultano rappresentare correttamente i beni.
- Le planimetrie catastali attuali derivano dalla Dichiarazione prot. RE0001309 dell'11/01/2016 e corrispondono per rappresentazione e destinazione alla reale consistenza dei beni.

Risulta attestabile la conformità catastale di cui al D.L. 78/2010 art.19 c. 14.

Ulteriori Notizie:

gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti i patti e condizioni, vincoli, obblighi, servitù, nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui:

- atto di compravendita a ministero Notaio Maria Carmen Costabile di Reggio Emilia in data 12/02/2024 Rep. n. 71939/31555, trascritto a Reggio Emilia il 28/02/2024 al n. 3275 di R.P.

- Si precisa che a favore della particella 267 e a carico della particella 151 (ente urbano) e 151 sub. 2 è stata costituita per atto ricevuto dal Notaio Maria Carmen Costabile, Repertorio N. 61749, Raccolta N. 23671, trascritto a Reggio Emilia il 15 dicembre 2014 ai NN. 20665 R.G. e 14919 R.P., servitù perpetua di passaggio pedonale e carroia con qualsiasi mezzo, ma con divieto di sosta, al fine di realizzare il raccordo stradale onde consentire l'accesso e lo svuoto del fondo dominante (e sue future accessioni) su Via F.lli Tondelli, nonché servitù di elettrodotto e fognatura per la posa dei relativi cavi e

condotti nel sottosuolo della predetta porzione d'area, al fine di realizzare gli allacci per il costruendo complesso residenziale alla cabina Enel e al collettore comunale ubicati in Via F.lli Tondelli.

**Condizioni generali di vendita e modalità di presentazione delle
domande di partecipazione alla vendita**

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 Dottor Antonio Caranci il giorno **5 Febbraio 2025 alle ore 15:00** nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra).

La vendita dei beni immobili 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, 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.

B) Per il Lotto 1) sopra indicato il prezzo base per le offerte è di Euro 144.000,00 con offerta minima pari ad Euro 108.000,00.

C) Tutte le spese, tasse ed imposte sono a carico dell'aggiudicatario compreso il compenso professionale del notaio.

D) Entro le ore 12.00 del giorno precedente (4 Febbraio 2025) a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto presso l'Associazione Notarile Procedure Esecutive di Reggio nell'Emilia, Via Paterlini n. 1, Reggio nell'Emilia, piano terra in fondo al cortile del Palazzo di Giustizia.

E) Per partecipare alla vendita il soggetto interessato dovrà presentare la propria offerta sul modulo prestampato predisposto dall'Ufficio (il modulo è disponibile presso la suddetta Associazione Notarile Procedure Esecutive di Reggio nell'Emilia).

F) L'offerta deve essere depositata in busta chiusa (previo appuntamento) presso la suddetta Associazione Notarile per le Procedure Esecutive di Reggio nell'Emilia dalle ore 10:00 alle ore 12:30 a partire dalla notifica o pubblicazione del presente bando.

G) L'offerta è irrevocabile per legge per centoventi giorni ed è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore al prezzo sopra indicato alla lettera "B)", o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente paragrafo.

All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare intestato alla procedura "Tecton Soc. Coop. in LCA", per l'importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito

cauzionale infruttifero, che in caso di aggiudicazione verrà computato in conto prezzo; l'offerente dovrà altresì allegare un ulteriore assegno circolare intestato alla procedura per l'importo pari al 5% del prezzo offerto, quale acconto spese e diritti di gara.

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 e dovrà essere inserita nella busta o esibita in udienza la copia della delibera dell'organo sociale che per legge o per statuto deve autorizzare l'acquisto; 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 - che deve essere esclusivamente un legale - per la partecipazione alla gara, il mandato conferito al mandatario con atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Chiunque, ad eccezione della società sottoposta a procedura, 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.

H) Tutta la documentazione inerente la gara stessa (perizie, ecc.) potrà essere visionata facendone espressa richiesta direttamente al Commissario Liquidatore a mezzo posta elettronica: a.peroni@ppidottoricommercialisti.it.

I) Nel caso di pluralità di offerte valide, al fine di individuare il miglior offerente, si procederà nella medesima sede ad una gara al rialzo (rialzo minimo non inferiore al 5%) con aggiudicazione definitiva al miglior offerente, ai sensi dell'art. 573 comma 1 codice di procedura civile.

Della gara il Notaio dovrà redigere apposito verbale.

L'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dallo stesso Notaio delegato a presiedere la gara **entro 60 giorni** dalla data della stessa e contestualmente l'acquirente sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di vendita ed i relativi oneri ed accessori di legge, pena la perdita della cauzione e del diritto di acquisto.

Il versamento del residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà avvenire quindi entro **60**

giorni dall'aggiudicazione mediante emissione di assegno circolare intestato a **"Tecton Soc. Coop. in LCA"**.

L'aggiudicatario dovrà quindi fornire prova dell'avvenuto versamento mediante deposito di idonea documentazione bancaria presso il Notaio rogante l'atto di compravendita.

J) Le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 5 L. 400/1975, con oneri, ove previsti, a carico dell'acquirente.

K) Per quanto non espressamente riportato nel presente bando si rinvia alle disposizioni contenute negli artt. 570 e seguenti del c.p.c., ivi inclusi gli artt. 571 e 572, comma 3, c.p.c. la cui applicazione è prevista nell'istanza in esame sul rilievo delle valutazioni contenute nella richiamata perizia.

L) Il presente bando viene pubblicato per almeno quarantacinque giorni prima della effettuazione della gara, sul sito **www.ivgreggioemilia.it** e su un quotidiano a tiratura locale.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sul sito Internet **www.ivgreggioemilia.it** saranno pubblicate e disponibili le relazioni di stima dell'esperto.

I beni oggetto di vendita potranno essere preventivamente visionati dagli interessati tramite sopralluogo accompagnati dal Commissario Liquidatore o da suo coadiutore.

Maggiori informazioni potranno essere ottenute contattando il Commissario Liquidatore Dottor Alberto Peroni, con Studio in Reggio Emilia, Via Fratelli Cervi n. 80, tel. 0522.1719458, fax 0522.1719459, e-mail: **a.peroni@ppidottoricommercialisti.it**, nonché presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, presso il Tribunale di Reggio Emilia, tel. 0522.271642.

Reggio Emilia, il 15 Novembre 2024.

Il Commissario Liquidatore

Dr. Alberto Peroni

