



## Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

### Esecuzione Immobiliare N. 141/2023 R.G. Esecuzioni

#### Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta D.ssa Maura Manghi, Notaio in Reggio Emilia, iscritta nel ruolo del Collegio Notarile di Reggio Emilia, per il tramite dell'Associazione Notarile – Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive, con sede in Reggio Emilia, - via Paterlini 1 – presso il Palazzo di Giustizia, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Camilla Sommariva in data 27 settembre 2024, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

Lotto Unico

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. ENRICO RUBERTELLI e successiva INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA di data 20/10/2024 che si intendono quivi integralmente richiamate)

In Comune di Casalgrande (RE), frazione Veggia, Via Mulino, piena proprietà di un appezzamento di terreno di superficie nominale complessiva pari a 18.936 mq. con sovrastante fabbricato inutilizzato. L'area è parte del comparto urbanistico denominato ZT 16 - regolamentato da apposita convenzione urbanistica, che prevede la realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale per una superficie complessiva SC di 3.850 mq. di cui 450 mq. compresi nel recupero del fabbricato esistente.

Attualmente l'area si presenta in stato di abbandono, caratterizzata da vegetazione spontanea diffusa; lo stesso fabbricato, attualmente inutilizzato, è in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Viene fatto integrale riferimento alla descrizione dei beni di cui al capitolo 4 della perizia di stima.

Diritto reale pignorato: piena proprietà

Indirizzo: in Comune di Casalgrande (RE), frazione Veggia, Via Mulino

Estremi catastali:

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

- Foglio 32 - mappali 273, 272 sub. 4, 271, 274 sub. 1 TRA LORO GRAFFATI - categoria D/1 - Via Mulino Veggia n. 21 - piano T-1 - rendita catastale Euro 7.756,67;

- Foglio 32 - mappale 272 sub. 3 - categoria A/2 - classe 1 - vani 6,5 - superficie catastale totale: 131 mq. - superficie catastale totale escluse aree scoperte: 128 mq. - Via Mulino Veggia n. 8 - piano 1 - rendita catastale Euro 453,19;

- Foglio 32 - mappale 274 sub. 2 - categoria A/2 - classe 1 - vani 6 - superficie catastale totale: 141 mq. - superficie catastale totale escluse aree scoperte: 141 mq. - Via Mulino Veggia - piano T - rendita catastale Euro 418,33.

**Catasto Terreni del Comune di Casalgrande (RE):**

- Foglio 32 - mappale 270 - qualità semin arbor - classe 2 - are 13.20 - R.D. Euro 8,18 - R.A. 10,23;

- Foglio 32 - mappale 275 - qualità prato ir ar - classe 1 - ha 1.27.44 - R.D. Euro 132,29 - R.A. 118,47.

**Confini:**

del compendio immobiliare formato dai mappali 270, 271, 272, 273, 274 e 275 in un unico corpo; a nord con le particelle 500 e 501, a est con la particella 476, a sud con la viabilità comunale – via Mulino, a ovest con il Rio Rocca.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto dichiarato dal Geom. Enrico Rubertelli nella perizia di stima depositata in atti, l'area in oggetto era sede, intorno agli anni '90, di un complesso produttivo destinato all'attività di lavorazione delle carni. La consistenza dello stesso complesso trova riscontro nell'estratto di mappa e nelle planimetrie catastali allegate che raffigurano diversi edifici adibiti in gran parte a laboratori e magazzini connessi alla mansione esercitata in passato, ad oggi per la quasi totalità demoliti.

Il complesso ha origine in data antecedente al 1967, con la costruzione di un primo corpo destinato a civile abitazione identificato al fg.32 map.272 sub. 3, così come attestato dalla planimetria catastale datata 23.05.1952 presente in banca



dati. Successivamente è stato realizzato il complesso produttivo destinato alla lavorazione delle carni ed identificato al fg.32 mapp.271, 273, 274 e parte del 272, in virtù della concessione edilizia n.134 rilasciata il 23.11.1993, a seguito della domanda presentata in data 29.06.1993. Al suddetto titolo è seguita la variante finale di cui alla concessione edilizia n. 48 rilasciata il 01.06.1996 a seguito della domanda presentata in data 22.03.1996; in data 14.10.1996 al certificato n.10 è stata rilasciata la licenza di agibilità parziale a seguito della domanda del 09.05.1996 al prot. 5682.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, allo stato attuale si rileva che gran parte del complesso immobiliare è stato demolito, ad eccezione dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al fg.32 map. 272 sub. 3 e della porzione che insiste sul lato ovest del lotto edificato adiacente il canale esistente identificata con il map. 272 sub. 4 e parte del map. 271 e che nell'insieme formavano l'opificio destinato alla lavorazione delle carni.

Successivamente alla cessazione dell'attività, il complesso immobiliare è stato oggetto di trasferimento con la previsione di recuperare l'area e convertirla ai fini residenziali e commerciali.

E' seguito pertanto un complesso iter burocratico, culminato con la delibera del Consiglio Comunale n. 93 del 21.12.2007 che approvava la richiesta di variante al piano particolareggiato PUA della zona di trasformazione denominato ZT 16 ed il relativo schema di convenzione attuativo, depositata dai lottizzanti in data 07.05.2013 al pg. 7015 e redatta in adeguamento alle varianti del piano regolatore generale; il progetto di variante si sviluppa su un'area di 42.796 mq., di cui 30.190 mq. interni al perimetro del PUA.

Con l'intervento di demolizione di vari corpi di fabbrica che formavano il complesso immobiliare, regolarmente autorizzato in forza della denuncia di inizio attività n. 6691 prot. del 08.04.2008, si è dato inizio alla realizzazione del comparto urbanistico ZT 16.

In particolare lo stimatore specifica al capitolo 4 che in virtù della denuncia di inizio attività n. 6691 prot. del 08.04.2008, è stata autorizzata – ed effettuata - la demolizione dei fabbricati che non presentavano caratteristiche storiche, in particolare quelli identificati con la particelle 271, 273, 274 e parte del 272 – foglio 32; in sede di sopralluogo è stato possibile constatare che gran parte degli interventi di demolizione sono stati eseguiti, ad eccezione delle porzioni nord e sud dell'edificio identificato con il mappale 272, così come indicato negli elaborati grafici allegati al titolo autorizzativo.

Al provvedimento di demolizione, è seguita la richiesta di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del PUA ZT 16, presentata in data 27.06.2015 e regolarmente autorizzata in virtù del permesso di costruire n. 5 del 20.04.2016.; in data 22.04.2016 si è dato inizio ai lavori tramite comunicazione depositata in data 22.04.2016, cui sono seguite due distinte proroghe, ciascuna di 3 anni, del termine di fine lavori al prot. 7057 del 10.04.2019 e prot. 7518 del 30.04.2022 ( allegato 8.8 della perizia).

Secondo quanto indicato dallo stimatore, trattandosi di un cantiere tuttora in corso, si può affermare che lo stato dei luoghi è conforme alla normativa edilizia ed urbanistica vigente.

Dal punto di vista urbanistico, con riferimento al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio, il compendio immobiliare formato dall'area con sovrastante fabbricato, risulta così classificato: per il mappale 270, territorio urbanizzato, sub ambiti a manutenzione qualitativa, aree interessate da strumento attuativo (PUA) approvato; per i mappali 271, 272, 273, 274 territorio urbanizzato, nuclei storici; per il mappale 275, territorio urbanizzato – in parte, sub ambiti a manutenzione qualitativa – in parte, aree interessate da strumento attuativo (PUA) approvato – in parte, fascia di ambientazione della viabilità primaria e delle aree ferroviarie – in parte. Parte dell'area in oggetto ricade all'interno della fascia dei 150 metri dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico, fiume Secchia e Rio della Rocca, soggetti a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lett.c del d.Lgs 42/2004 smi.

#### **Certificazioni:**

secondo quanto indicato dallo stimatore, il fabbricato identificato con la particella 272 è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica, tanto risulta dall'ispezione effettuata presso l'archivio telematico "Ermes - Regione Emilia Romagna".

Non presenti le conformità degli impianti.

#### **Commenti alla situazione catastale:**

secondo quanto indicato dallo stimatore, l'individuazione dei beni in oggetto riportati sia nell'atto di pignoramento che nella documentazione catastale non è corretta, in quanto trattandosi di cantiere in corso di esecuzione la gran parte dei fabbricati risulta demolita ad eccezione dell'edificio identificato con la particella 272 che sarà oggetto di recupero. La valutazione dei beni avviene a corpo e non a misura con valore riferito alla potenzialità edificatoria dell'area soggetta a piano particolareggiato di iniziativa privata oltre che al recupero del fabbricato esistente; viene fatto riferimento al certificato di destinazione urbanistica (allegato 8.9) riferito ai beni così identificati sia nell'atto di pignoramento che in Catasto.

**Ulteriori notizie:** gli immobili sono ceduti nel rispetto di tutti i patti, oneri, vincoli e servitù nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente trascritti.

Risulta in essere la convenzione attuativa per la realizzazione del piano particolareggiato (PUA) di iniziativa privata denominato "Zona di trasformazione ZT 16" ( frazione Veggia ) per atto a ministero del Notaio Andrea Fatuzzo di data 26.02.2015 e trascritta a Reggio Emilia in data 20.03.2015 ai nn. rg 4549 e rp 3243, ad integrazione e modifica della convenzione per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Ilaria Acerra in data 2 aprile 2008, Repertorio 806/695, trascritta a Reggio Emilia in data 18 aprile 2008 al n. 7940 R.P.

**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 a mezzo del gestore della vendita - I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti s.r.l. -**

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il **giorno 3 APRILE 2025 alle ore 15.30** nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra), con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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

**B) Per il lotto unico il prezzo base per le offerte è di Euro 567.000,00 e l'offerta minima è di Euro 425.250,00.**

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

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura). **Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.**

E) Entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto. Si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna.

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

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

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

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

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare offerta conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32, artt. 12 e segg., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul PVP, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia. Ad essa dovrà essere allegata la ricevuta del versamento tramite BONIFICO sul c/c bancario intestato alla procedura e aperto presso il "Credito Emiliano S.p.A.", Agenzia 9 di Reggio Emilia, Via R. Livatino n. 5/7, **identificato con il numero della procedura e con codice IBAN IT 03 D 03032 12813 010001025982** – della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

**Il bonifico con cui è versata la cauzione deve avere valuta beneficiario antecedente alla data dell'udienza di vendita.**

**Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a offrire personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.**

**In caso di offerta formulata da più persone, ai sensi dell'art. 12/4, terzo periodo, D.M. n. 32/2015, all'offerta deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.**

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla



comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. ovvero che i coniugi depositino dichiarazione ex art. 179 c.c. dopo l'aggiudicazione, contestualmente alla prova del pagamento del saldo); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (al più tardi all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

**All'offerta devono essere allegati i documenti di identità dell'offerente (nel caso di offerente minorenne, sia dell'offerente, sia di chi esercita la potestà su quest'ultimo), del presentatore, se differente dall'offerente, dell'avvocato mandatario.**

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

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

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta dall'offerente con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di casella PEC identificativa (c.d. PEC-ID), rilasciata da un gestore di PEC iscritto in apposito registro ministeriale ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, riconducibile all'offerente, 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.

Nell'offerta devono essere indicati i dati identificativi del bonifico bancario (Numero CRO) con cui è stata preventivamente versata la cauzione, l'IBAN e i dati identificativi dell'intestatario del relativo conto corrente, che dovranno essere i medesimi di chi ha versato la cauzione.

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

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

I) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatore e/o di agenzie; gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode, il professionista delegato e il referente della procedura. Gli annunci di vendita immobiliare pubblicizzati presso Agenzie immobiliari non attengono ad alcun rapporto (contrattuale o commerciale) fra queste ed il Tribunale, pertanto ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita e allo stato del procedimento.

J) Alle operazioni di vendita possono prendere parte (con modalità telematiche) – oltre agli offerenti e ai loro mandatari muniti di procura speciale (atto pubblico o scrittura privata autenticata) - le parti, i difensori delle parti, i creditori e i comproprietari non esecutati, nonché altri soggetti autorizzati dal giudice o dal referente della procedura ex art. 20/1 D.M. n. 32/2015.

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

L) All'udienza sopra fissata, le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato.

M) In caso di offerta unica si deciderà sulla stessa ed in caso di più offerte si disporrà comunque la gara sull'offerta più alta.

In particolare:

- qualora l'unica offerta o quella risultante al termine della gara sia pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione;
- qualora l'unica offerta sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore al 75% dello stesso (offerta minima), previa



consultazione delle parti e del Custode, si procederà ad aggiudicazione sempre che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ex art. 572 c.p.c. e sempre che non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

- qualora l'offerta più alta risultante al termine della gara sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore al 75% dello stesso (offerta minima), si procederà ad aggiudicazione sempre che non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

- qualora l'offerta sia inferiore al 75% del prezzo base (offerta minima), la stessa è inefficace;

- qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del maggiore offerente; nel caso di plurime offerte di eguale importo, qualora non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato l'offerta;

- nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base inferiore a € 50.000,00 e ad € 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base di € 50.000,00 o superiore;

- allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, la gara è vinta dall'ultimo offerente.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c sopraindicato il residuo prezzo, gli oneri fiscali e tributari, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, somme che il Notaio comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è inderogabilmente e improrogabilmente di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non considerato soggetto a sospensione feriale, né a proroga); ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Non si ritengono sussistenti "giustificati motivi" per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma 3 c.p.c.

Nello stesso termine di 120 giorni:

- deve essere depositata – presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno – via Paterlini 1) – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;

- l'aggiudicatario deposita presso l'Associazione notarile dichiarazione scritta - resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - con cui fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. In difetto di tale dichiarazione, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento.

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

O) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari o al custode giudiziario.

### **ulteriori informazioni**

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

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

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i 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:

- 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.  
Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.  
Reggio Emilia, 22 gennaio 2025  
Il Notaio D.ssa Maura Manghi

