



Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare RGE N. 68/2025 R.G. Esecuzioni Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. Gaetano Velardi, Notaio in Albinea, iscritto 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, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottorssa Camilla Sommariva in data 21 gennaio 2026, 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 DALL'ARCH. ERNESTO SOLLAZZO che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Reggio Emilia (RE) Via Ezio Comparoni, 61/A - piano T-1, piena proprietà di fabbricato commerciale organizzato in parte su due livelli, destinato a pubblico esercizio (ristorante/pizzeria /bar), con annessa area cortiliva di pertinenza esclusiva su quattro lati, in parte occupata a Nord da pista polifunzionale recintata.

Il locale è organizzato in un unico corpo al piano terra con la seguente distribuzione interna: portico di accesso fronti Nord ed Est, bar con zona consumazioni, anti e bagno attrezzato per disabili, ripostiglio, due sale ristorante, gruppo servizi al pubblico formato da due anti e tre W.C., zona filtro di accesso al reparto produzione con locale cucina e separata area preparazione cibi, che è collegata, da un lato, al locale pizzeria con forno, e dall'altro lato allo spogliatoio con WC e doccia. La zona preparazione pasta e verdura è comunicante col magazzino che rimane accessibile anche dall'esterno fronte Sud; il locale sottotetto adibito a ripostiglio è accessibile da rampa di scala rettilinea in ferro che parte dal magazzino.

L'area cortiliva mappale 170 e l'area contigua identificata al mappale 171 sono gravate da reciproca servitù di passaggio costituita nell'atto di provenienza.

Estremi catastali:

Proprietà per la quota 1/1 di:

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia (RE):

- Foglio 241, particella 170, subalterno 1, z.c. 2, Categoria C/1, Classe 7, 319 mq., superficie catastale totale: 533 mq., Via Ezio Comparoni n. 61/A, piano T-1, Rendita Euro 4.118,74.

Data della vendita: 03/12/2026 ore 16.10. Prezzo base: Euro 166.500,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 124.875,00.

Confini:

Nell'insieme, fabbricato e corte esclusiva pertinenziale su quattro lati:



Nord mappali 163,166,169; Est strada via Ezio Comparoni e mappale 171; Sud mappale 171 e mappale 253 del foglio 255; Ovest mappale 163.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dall'Arch. Ernesto Sollazzo nella perizia di stima depositata in atti, nell'atto di provenienza a ministero notaio Caranci Rep 41507 del 13/05/2011 si dichiara che le opere di costruzione del fabbricato sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967.

In atti comunali – archivio pratiche edilizie - risultano i seguenti titoli:

- Concessione edilizia N. 15069/1970 rilasciata il 10/07/1970 – per trasformazione d'uso, modifiche interne e prospettiche (agibilità concessa con provvedimento N. 24911/1970 del 19/11/1970);
 - Autorizzazione edilizia N. 8679/86 rilasciata il 07/05/1986 per la realizzazione di una “Pista Polifunzionale”;
 - Concessione in sanatoria N. 9943/1986 del 10/01/1989 per la realizzazione di interventi edilizi non autorizzati eseguiti in difformità dalla C.E. N. 15069/1970 al fabbricato mappale 170 (abitabilità concessa con provvedimento in data 06/04/1989);
 - Relazione asseverata art. 26 L. 47/85 N. 35978/1987 del 30/12/1987 per l'esecuzione di opere interne (modifiche distributive);
 - C.I.L. (D.P.R. 380/01 art. 6, c. 2, lett.a) N. 9529/2011 del 26/05/2011 per manutenzione straordinaria copertura;
 - P.d.C. N. 14960/2011 del 10/11/2011 per il “RECUPERO E AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO DESTINATO A PUBBLICO ESERCIZIO” al F.241 M. 170 ricompreso in AUC3 Sf 1013 mq; (VARIANTE IN C.O.) S.C.I.A N. 7412/2012 del 30/04/2012;
 - Fine lavori 16/05/2012;
 - SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA 8691/2012 del 21/05/2012 e Verbale di sopralluogo tecnico istruttore in data 14/06/2012;
 - AGIBILITA' - CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' N. 8689/2012 del 18/06/2012.
- ABITABILITA'/AGIBILITA'

Per ultimo, sull'intervento che ha interessato l'intero fabbricato: CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' N. 8689/2012 del 18/06/2012.

CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 46 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. il perito dichiara quanto segue: esaminati gli atti progettuali approvati e verificate sul posto le unità immobiliari con sopralluogo in data 24/10/2025, risulta la sostanziale corrispondenza a meno di modeste variazioni dimensionali ascrivibili alle ipotesi di “tolleranza costruttiva” che non costituiscono violazione edilizia, fanno eccezione:

a) (lievi modifiche distributive interne) realizzazione di paretina nella prima sala ristorante per schermare l'uscita dalla cucina;

b) (modifiche prospettiche) apertura di un vano porta di accesso al sottotetto sul fronte posteriore (Ovest)

Per le irregolarità rilevate ai punti a) e b), lo stimatore opta per il ripristino della configurazione legittimata nei titoli edilizi. In seguito, l'acquirente potrà valutare, in alternativa, la regolarizzazione mediante idonea pratica in sanatoria.

In conclusione, lo stimatore attesta:

NON conformità delle opere ai Titoli abilitativi rilasciati.

È prevista la remissione in pristino delle opere eseguite in difformità.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono previste opere di ripristino.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Secondo lo stimatore, per le modeste difformità sopra rilevate è ipotizzata la rimessa in pristino, riportando il fabbricato alla piena rispondenza dei titoli autorizzativi. Si prevede la demolizione della paretina in sala e la chiusura degli accessi al sottotetto (volume tecnico). Costi presunti stimati in perizia.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

La planimetria dell'unità immobiliare – presentazione 26/04/2012, prot. n. RE0060592- corrisponde allo stato di fatto rilevato a meno delle variazioni descritte al paragrafo 5.1.3.3 della perizia di stima (per le stesse è comunque prevista la rimessa in pristino), non incidenti sui parametri di classamento e reddituali che non comportano obbligo di aggiornamento catastale.

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 numero 78), la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia:

- è conforme nei dati di identificazione catastale;

- non contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto si assume coerente con le planimetrie dell'unità immobiliare agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Il perito segnala che:

dai riscontri geometrici di massima effettuati sulla planimetria catastale risulta che la consistenza attuale del terreno mappale 170 di 1513 mq (da visura catastale) corrisponde alla geometria (non aggiornata) segnata sulla mappa catastale ma detratta l'area destinata a parcheggio pubblico (segnata in rosso nella mappa a pagina 7 della perizia). Tale destinazione contenuta nelle previsioni del previgente PSC è confermata nello strumento urbanistico



vigente PUG 2030.

Ai fini della stima si terrà conto della consistenza nominale segnata in visura (1513 mq) (indicata in blu) ma allo stesso tempo si avverte della necessità di rettificare la mappa catastale stralciando la porzione destinata a parcheggio pubblico.

CERTIFICAZIONI

Il cespite immobiliare pignorato è dotato delle certificazioni impiantistiche depositate in atti comunali con la Scheda Tecnica Descrittiva.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Ulteriori Notizie:

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare: nelle schede catastali allegate alle lettere "A" e "B" dall'atto di provenienza notaio Caranci rep. 41507 del 13.05.2011 risultano segnati: 1) diritto di passaggio sul mappale 170 a favore del mappale 171 e 2) diritto di passaggio sul mappale 171 a favore del mappale 170.

Stato di occupazione: l'immobile verrà consegnato libero 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 DICEMBRE 2026 alle ore 16.10** 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 166.500,00 e l'offerta minima è di Euro 124.875,00.

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.

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., tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, e depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. **Ad essa dovrà essere allegata la ricevuta del versamento tramite BONIFICO sul c/c bancario intestato a "TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA" e aperto presso "LA CASSA DI RAVENNA S.P.A.", sede di Reggio Emilia, Via Battaglione Toscano n. 1/a, identificato con il numero della procedura (RGE 68.2025) e con codice IBAN IT 04 N 06270 12800 CC0680338942 – 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.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 571 c.p.c. si stabilisce che L'OFFERTA TELEMATICA PUO' ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE O DA AVVOCATO munito di procura speciale, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, eventualmente anche "per persona da nominare" ex art. 579, ult. c.p.c.

Il presentatore, se non coincidente con l'offerente, non può sottoscrivere l'offerta telematica.

Qualora il p.d., consentendolo i sistemi tecnologici a sua disposizione al momento della gara, riscontri che l'offerta è stata firmata digitalmente da soggetto diverso da quello indicato come offerente nell'offerta stessa, dichiarerà inammissibile l'offerta.

In caso di offerta formulata da più persone, ai sensi dell'art. 12 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 o a colui che ha firmato digitalmente l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. In questo caso, l'offerta può essere presentata da uno degli offerenti.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente (si sottolinea che non sarà possibile "intestare" l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo il caso dell'offerta a mezzo dell'avvocato e/o per persona da nominare); 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 minorenni, sia dell'offerente, sia di chi esercita la potestà su quest'ultimo) e 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.

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 offerta@pv.dgsia@giustiziadecert.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 mandatarî muniti di procura speciale (atto pubblico o scrittura autenticata) – le parti, i difensori delle parti, i creditori e i comproprietari non esecutati, nonché gli 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 vendita sincrona 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 professionista delegato 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; nello stesso termine di 120 giorni dovrà essere depositata – presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno – via Paterlini 1) – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; non si ritengono sussistenti “giustificati motivi” per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma 3 c.p.c.

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 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.

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, 18 settembre 2026

Il Notaio Gaetano Velardi

