

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE **N. 131/2017 R.G.** ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Vino, Notaio in Castelnovo di Sotto, 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 Dottoressa Camilla Sommariva in data 29 novembre 2023, nonché giusta autorizzazioni del Giudice Delegato D.ssa Simona Boiardi di data 11 gennaio 2021, 25 febbraio 2021, 12 gennaio 2022, 29 settembre 2022 e 9 novembre 2023 nella procedura Fallimentare n. 47/2019, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili oggetto della procedura esecutiva suindicata RGE 131/2017 da cedersi congiuntamente all'immobile di cui al mappale 96 subalterno 5, di seguito indicato, in riferimento al Fallimento n. 47/2019.

Lotto unico

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

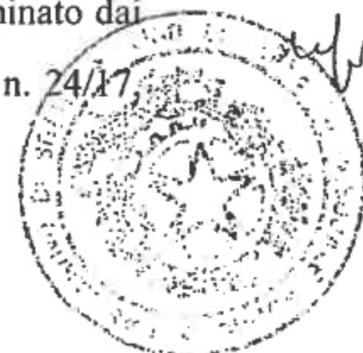
DALL'ARCH. ANNA MARIA RICCI

di data 10/04/2021 che quivi si intende integralmente richiamata)

In Comune di Montecchio Emilia (RE), all'incrocio delle Vie Curiel e Sante Conti, insieme di proprietà site in un tessuto produttivo dismesso, in posizione strategica a livello comunale, a breve distanza dal centro storico del Comune di Montecchio Emilia e dal corridoio fluviale del Fiume Enza sulla SP 28 per Parma.

Il complesso pignorato rappresenta la quasi totalità delle proprietà (circa il 97%), che costituiscono un ambito destinato a riqualificazione urbana (scheda di PSC AR1), con destinazione finale a residenza e ad usi ad essa connessi, quali commercio al dettaglio, esercizi di vicinato anche in forme aggregate, polifunzionali, esercizi cinematografici e altre attività compatibili con la residenza.

Lo strumento urbanistico che permette la riqualificazione e rigenerazione dell'intero comparto denominato AR1, individuato con Superficie Territoriale di mq 26.280 (comprensiva di sedime delle costruzioni, aree scoperte ed altre aree), è determinato dai contenuti espressi dalla nuova Legge Urbanistica Regionale Emilia Romagna n. 24/17,



che pone in attuazione gli obiettivi consolidati del Piano Strutturale Comunale, attraverso "accordi operativi" con l'Amministrazione comunale. La capacità massima insediativa del comparto è di max. 10.000 mq (SU + Snr), dei quali la superficie utile realizzabile (SU), rapportata alla trasformazione della capacità edificatoria delle proprietà pignorate, è pari a circa mq 1.940, sulla totalità prevista da scheda di mq. 2.000 SU in massimo di 10.000 mq.

Trattasi di complesso costituito da una parte preponderante adibita ad opificio industriale con vasta area pertinenziale, palazzina uffici distribuita su due livelli, due appartamenti, una sala mostra con sovrastante magazzino e quattro autorimesse con annessi servizi accessori.

Diritto reale pignorato: piena proprietà

Indirizzo: Comune di Montecchio Emilia (RE), Vie Curiel e Sante Conti.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Montecchio Emilia (RE):

- Foglio 16, particella 97 subalterno 3, Categoria A/3, classe 2, vani 6, Superficie Catastale totale: 110 mq., totale escluse aree scoperte: 108 mq., Via Eugenio Curiel n. 33, piano 1S-1, R.C. Euro 402,84;
- Foglio 16, particella 97 subalterno 2, Categoria A/10, classe 1, vani 1, Superficie Catastale totale: 14 mq., Via Eugenio Curiel n. 33, piano 1, R.C. Euro 224,66;
- Foglio 16, particella 96 subalterno 8, Categoria C/6, classe 2, mq. 44, Superficie Catastale totale: 50 mq., Via Eugenio Curiel n. 33, piano T, R.C. Euro 145,43;
- Foglio 16, particella 96 subalterno 9, Categoria C/6, classe 2, mq. 44, Superficie Catastale totale: 47 mq., Via Eugenio Curiel n. 33, piano T, R.C. Euro 145,43;
- Foglio 16, particella 96 subalterno 10, Categoria C/6, classe 2, mq. 44, Superficie Catastale totale: 44 mq., Via Eugenio Curiel n. 33, piano T, R.C. Euro 145,43;
- Foglio 16, particella 96 subalterno 11, Categoria C/6, classe 2, mq. 44, Superficie Catastale totale: 42 mq., Via Eugenio Curiel n. 33, piano T, R.C. Euro 145,43;
- Foglio 16, particella 96 subalterno 2, Categoria D/8, Via Eugenio Curiel n. 33, piano 1, R.C. Euro 2.892,16;
- Foglio 16, particella 96 subalterno 7, Categoria D/8, Via Eugenio Curiel n. 33, piano 1-2, R.C. Euro 2.024,51;
- Foglio 16, particella 96 subalterno 13 graffato alla particella 97 subalterno 4,

Categoria D/1, Via Sante Conti n. 9, piano T, R.C. Euro 34.065,50.

- Foglio 16, particella 96 subalterno 5, Categoria A/2, classe 1, vani 6,5, Superficie Catastale totale: 145 mq., totale escluse aree scoperte: 137 mq., Via Eugenio Curiel n. 33 piano 3, R.C. Euro 537,12.

Eventuali pertinenze ed accessori: sono ricomprese nella vendita le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni ex art. 1117 codice civile.

Confini:

Nord : Fg. 16 , Via Curiel e Via Sante Conti;

Sud : Fg 23, part.lle 57-35;

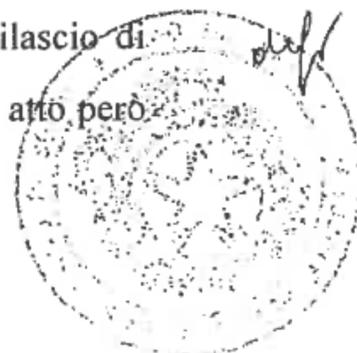
Est : Fg. 16, part.lle 200-202-232-100;

Ovest: Fg 16, part.lle 82-89-91-93-95.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dall'Arch. Anna Maria Ricci nella perizia di stima depositata in atti, si esplicitano di seguito i procedimenti tecnico-amministrativi e atti autorizzativi, relativi agli immobili oggetto di vendita, che ha reperito presso l'UT comunale:

- Nulla Osta alla costruzione di un capannone ad uso industriale, n. 81 del 20/06/1963;
- Nulla Osta alla costruzione di capannoni industriali, n. 129 del 18/07/1964;
- Nulla Osta all'ampliamento di capannoni industriali, n. 156 del 01/10/1964;
- Nulla Osta alla costruzione di sala mostra ed appartamenti, n. 19/65 del 02/05/1965;
- Autorizzazione di agibilità per sala mostra e civile abitazione n. 19 del 12/01/1967;
- Autorizzazione alla realizzazione dei lavori di costruzione di espansione industriale, n. 208 del 06/06/1967;
- Autorizzazione alla costruzione di capannone industriale n. 287 del 27/07/1968 e relativa autorizzazione di agibilità;
- Autorizzazione alla realizzazione di capannoni industriali, n. 321 del 15/11/1968;
- Autorizzazione per la costruzione di fabbricato uffici e abitazione n. 503 del 15/10/1971 e successiva variante in sanatoria n. 5335 del 12/12/1973;
- Agibilità relativa alla variante in sanatoria n. 5335/73;
- Autorizzazione all'esecuzione di ampliamento di capannoni in variante alla licenza n. 593/72, n. 5336 del 20/09/73, ed agibilità relativa n. 593 del 25/09/1973.

Secondo quanto dichiarato dal perito, si riscontrano difetti procedurali nel rilascio di alcune delle licenze edilizie, sia in termini di contenuti che di forma. Si prende atto però



contestualmente, che tali procedimenti sono stati rilasciati da chi all'epoca (periodo dal 1963 al 1973) ne possedeva la titolarità e costituiscono parti sostanziali degli iter autorizzativi che sono stati confermati anche in sede di verifica congiunta con l'Ufficio Tecnico Comunale. Considerato che l'insieme costruito è soggetto a totale riqualificazione nei termini di quanto dettagliatamente descritto nella perizia, visto che la stessa Amministrazione non avanza alcuna richiesta di eventuali sanatorie o pendenze a carico dell'attuale proprietario, ponendo come obiettivo principale la riconversione dell'intera area a fini residenziali e ad essa affini, in sostituzione all'uso industriale oggi esistente, il perito non certifica la regolarità edilizia, ma prende atto delle volontà dell'Amministrazione, poiché sancite dalle norme di Piano Strutturale Comunale, regolarmente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 07/04/2014.

Le proprietà oggetto di stima intestate alla parte debitrice, sono inserite in un complesso edificato di vaste dimensioni nel quale sono presenti immobili anche di altri intestatari e che non rientrano nel Procedimento Esecutivo Immobiliare RG 131/17, né nel Fallimento RG 47/2019.

Tali altre proprietà rappresentano una percentuale inferiore al 5% sulla totalità delle superfici costruite e sono costituite dai piani terzo (parte) e quarto della palazzina nella quale sono site le parti pignorate ed un'area agricola di modeste dimensioni a margine del confine di comparto.

La maggior parte delle costruzioni esistenti sono in disuso e consistono in fabbricati commerciali, produttivi, uffici e abitativi, oltre alle aree di pertinenza ed altre costituenti tutti insieme il perimetro di individuazione di un ambito di intervento urbanistico previsto dal PSC del Comune di Montecchio Emilia.

Tale vasta area, alla Tavola 2 Sud della disciplina del sistema insediativo storico del Comune di Montecchio Emilia, viene classificata quale Ambito da riqualificare (AR), in particolare denominato AR1.

Le Norme tecniche del PSC, approvate con DCC il 07/04/14 specificano i requisiti e gli usi ammessi in tale ambito di riqualificazione che di seguito si riportano in specifico.

Gli interventi ammessi negli ambiti da riqualificare (AR) sono regolati dagli artt. 7.1 e 7.2 delle Norme di RUE e dalla scheda tecnica del PSC AR1.

Al Titolo 7 delle suddette NTA sono descritti gli interventi degli ambiti da riqualificare.

SI RICHIAMA AL RIGUARDO INTEGRALMENTE IL PARAGRAFO 5.1.3

DELLA PERIZIA DI STIMA.

Eventuali opere di ripristino

non sono previsti costi preventivi di ripristino in quanto l'area è soggetta a totale riqualificazione.

Il perito fa presente che in fase di realizzazione sarà da attuare la bonifica dell'area al fine della rimozione di tutte le possibili fonti inquinanti presenti, quali ad esempio oltre alle estese coperture in cemento amianto, anche eventuali cisterne di carburante interrato.

Costi di regolarizzazione

secondo quanto indicato dallo stimatore i costi di regolarizzazione come ad esempio quelli relativi alle posizioni catastali non dichiarate, sono assorbite nelle operazioni di riqualificazione dell'Ambito ARI, nel quale ricadono tutte le proprietà pignorate. Tali operazioni, implicano le demolizioni, le bonifiche e le nuove costruzioni e/o recuperi in base alle norme di Piano e alla convenzione attuativa che dovrà essere elemento fondante della nuova progettazione e sancite i sopraccitati "accordi operativi" tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore i dati catastali presenti nell'Atto di Pignoramento corrispondono a quelli della situazione catastale presente all'Agenzia delle Entrate.

Trattasi di compendio immobiliare di vaste dimensioni, dismesso, a prevalente destinazione industriale/commerciale, con annessi uffici, spazi espositivi e magazzini, abitativo ed aree scoperte, nel quale, oltre alle proprietà pignorate sono presenti altri immobili di proprietà di terzi.

Dall'analisi del costruito pignorato si rilevano difformità tra lo stato catastale dichiarato e quello effettivamente realizzato. In particolare non risulta accatastato il piano primo della porzione destinata ad uffici, sita nell'ala Nord-Est del compendio immobiliare. A seguito di sanatoria presentata su istanza della ditta esecutata, per la realizzazione in ampliamento dei fabbricati del 12/12/1973 al n. 5335, non è stato completato il procedimento di accatastamento, quindi ad oggi non si riscontrano né le visure né le schede planimetriche catastali. Non è presente nemmeno l'elaborato planimetrico relativo alla palazzina. Le superfici che non risultano accatastate hanno destinazione ufficio possiedono uno sviluppo d'area complessivo di circa 320 mq.



Secondo quanto si evince dalla perizia, si ravvisano anche discrepanze in merito all'intestazione dell'immobile al Fg. 16, Part. 96, Sub 5.

Certificazioni:

non si evincono presenti certificazioni di conformità degli impianti, né Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

Ulteriori notizie:

gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, servitù, obblighi nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza.

In particolare quanto ai titoli relativi alla proprietà si richiamano i provvedimenti autorizzativi del G.D. citati alla pagina 1.

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 **4 giugno 2024 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 653.184,00 e l'offerta minima è di Euro 489.888,00.

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.

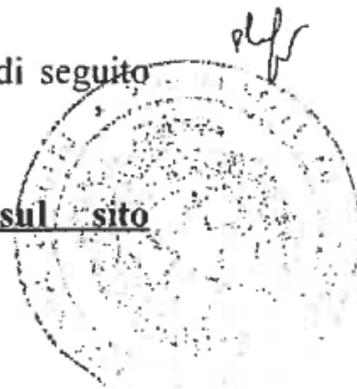
E) Entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto. Si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna.

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



ivreggioemilia.falcoaste.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 su libretto o c/c bancario intestato alla procedura e acceso presso **"BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." - Agenzia di Reggio Emilia - Via Zacchetti n. 2, identificato con il codice IBAN IT 37 Z 01030 12803 000004583260 e col numero della procedura (131/2017) – della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con data valuta beneficiario antecedente alla data dell'udienza di vendita.**

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

Ai sensi dell'art. 571/1 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 notarile.

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 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (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. 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.

Nell'offerta, per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile, dovranno essere indicati l'IBAN e i dati identificativi dell'intestatario del relativo conto corrente, che dovranno essere i medesimi di chi ha versato la cauzione. **In caso di ricorso alla figura del presentatore, si specifica 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 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).

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (Numero CRO) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, 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.

J) 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 – le parti, i loro avvocati, 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 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; nello stesso termine di 120 giorni dovrà essere depositata presso

ellm



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) L'aggiudicatario potrà avanzare la richiesta di attuazione da parte del custode giudiziario dell'ordine di liberazione non prima del versamento del saldo prezzo e comunque entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo; e non oltre - quale termine massimo - l'emissione del decreto di trasferimento. L'istanza deve essere proposta al Custode giudiziario IVG di Reggio Emilia, che provvederà a depositarla nel fascicolo dell'esecuzione.

P) 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, 20 marzo 2024


AVV. MATTEO BEDOGNI
STUDIO LEGALE
C.so Garibaldi, 22
42100 REGGIO EMILIA
Tel. 0522/438737 - Fax 0522/454776

Il Notaio Giuseppe Vio

Giuseppe Vio



