

Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia
Esecuzione Immobiliare N. 191/2021 R.G. Esecuzioni

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. **Stefano Muzzarelli**, Notaio in Bibbiano (RE), 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 SOMMARIVA CAMILLA, in data 08/05/2025, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA

NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DALL'ARCH. MONICA CAVALLETTI

che quivi si intende integralmente richiamata)

In Comune di Correggio (RE), Via Fosdondo n. 106, **PIENA PROPRIETÀ** di abitazione terra-tetto parzialmente ristrutturata sviluppata su tre livelli con due rimesse, cantine di proprietà e ampia area cortiliva pertinenziale all'interno di fabbricato rurale con due unità abitative e un laboratorio.

La superficie commerciale parametrata dell'unità abitativa risulta di circa 300,00 mq. e comprende l'abitazione sviluppata su tre livelli che si compone di: al piano terra ingresso con scala di accesso ai piani superiori, cucina, sala, disimpegno, locale caldaia, due cantine; al primo piano tre camere da letto, due ripostigli e disimpegno e sovrastanti soffitte al piano sottotetto. A piano terra sono inoltre presenti due rimesse di proprietà con sup. lorda di 34,00 e 30,00 mq. Lo stato di fatto generale del cespite è al grezzo, mentre quello dell'area cortiliva è scarso.

LOTTO UNICO:

A4 - Abitazione di tipo popolare, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Correggio (RE):

- Foglio 20 - mappale 59 sub. 14 - categoria A/4 - classe 1 - vani 8,5 - Via Fosdondo n. 106 Piano T-1-2 - rendita catastale Euro 320,46;

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Correggio (RE):



- **Foglio 20 - mappale 59 sub. 12** - categoria C/6 - classe 2 - consistenza mq. 25 - superficie catastale totale: 28 mq. - Via Fosdondo n. 106 Piano T - rendita catastale Euro 77,47;

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Correggio (RE):

- **Foglio 20 - mappale 59 sub. 6** - categoria C/6 - classe 2 - consistenza mq. 33 - superficie catastale totale: 35 mq. - Via Fosdondo n. 106 Piano T - rendita catastale Euro 102,26.

Data della vendita: 30/09/2025 ore 15:30. Prezzo base: Euro 34.200,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 25.650,00.

Confini:

l'abitazione sub. 14 sviluppata su tre livelli, a piano terra confina a ovest con immobile di altre ragioni, a sud con cortile sub. 15, a est con cortile sub. 15 e rimessa di proprietà sub. 6, a nord con cortile sub 15 e rimessa di proprietà sub. 12; ai livelli superiori confina su tre lati con cortile sub 15 e ad ovest con sub. 13 di altre ragioni.

La rimessa al piano terra sub. 6 confina con abitazione sub. 14 su tre lati e ad est con cortile sub.15.

La rimessa a piano terra sub. 12 confina su tre lati con cortile sub. 15 e a sud con cantina sub.14.

Notizie ai sensi della legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dall'Arch. Monica Cavalletti nella perizia di stima depositata agli atti, dalle indagini condotte dallo stimatore presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Correggio, salvo ulteriori documenti presenti in atti e non forniti in visione al medesimo da parte del tecnico incaricato, risulta che i lavori per la costruzione dell'edificio di cui fa parte la porzione in oggetto sia iniziata in data anteriore il 1° settembre 1967 e successivamente sono stati eseguiti lavori in forza dei seguenti titoli edilizi:

- autorizzazione n. 280/75-14/U Prot. n. 5377 PG del 14/7/75 per realizzazione lavori manutenzione rimessa;
- autorizzazione n. 72/76-14/U del 13/03/1976 per realizzazione recinzione (erroneamente indicata in perizia 75/76-14U);
- autorizzazione n. 978/82/14 del 22/11/82 per rifacimento totale del tetto sostituendo l'attuale struttura lignea con altra laterocementizia alla stessa quota e stessa copertura in



coppi (visto lo stato dei luoghi, lo stimatore ritiene che questi lavori non siano mai stati eseguiti);

- autorizzazione n. 639/89/14 del 2/ 05/89 ripassatura del tetto;
- comunicazione di inizio lavori Prot. n. 18111 del 12/11/91 per realizzazione di opere interne;
- permesso di costruire n. 2010/02616 rilasciato il 15/06/2010 per "Restauro e risanamento conservativo parziale di fabbricato rurale" per il quale risultano essere stati versati gli oneri di costruzione, ma i lavori non sono mai stati completati e non risulta presentata alcuna pratica di fine lavori;
- autorizzazione allo scarico acque reflue domestiche n. 2010/02 614 del 16/06/2010.

Nell'atto di provenienza (Notaio Dott.ssa Maura Manghi rep. n. 76938/10492 del 24 giugno 2009, trascritto a Reggio Emilia il 21 luglio 2009 ai numeri 10355/17375) è inoltre indicata la presenza della C.E. n. 206/90 del 14/3/91 e successiva abitabilità n. 169 (90 del 23.2.1993) che il perito, a seguito dell'accesso agli atti, rileva essere relativa al solo sub. 9 a destinazione laboratorio non oggetto di pignoramento.

Per quanto si è potuto verificare l'immobile, al momento del sopralluogo in buona parte si trova allo stato grezzo "in corso di costruzione" e quindi privo delle caratteristiche di abitabilità, presenta difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio in atti (C.I.L. Prot. n. 18111 del 12/11/91) e allo stesso tempo risulta in buona parte conforme allo stato concessionato dal Comune di Correggio con Permesso di Costruire n. 2010/02616, eccetto alcune difformità, le cui principali si sostanziano nella diversa distribuzione interna al primo piano (disimpegno e due camere da letto lato ovest) e la rimessa sub. 6 tuttora presente sul lato nord dell'edificio.

Il perito ipotizza che sia possibile la regolarizzazione dell'immobile attraverso pratica edilizia di completamento e/o in sanatoria (da definire a seguito di verifiche più approfondite con l'Ufficio Tecnico comunale) contestuale al completamento delle opere edilizie mancanti.

Si fa presente che dal momento che il titolo autorizzativo è scaduto, sarà necessario il rilascio di un nuovo titolo edilizio e che nel caso si decida di completare i lavori secondo il progetto precedentemente presentato quest'ultimo andrà verificato in base alle attuali normative vigenti in materia urbanistica, sismica ed energetica aggiornate rispetto alle norme in vigore al momento del rilascio del nuovo titolo edilizio. Necessaria la



regolarizzazione catastale a seguito dell'ultimazione dei lavori.

Non sono state fornite allo stimatore le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Il perito, quale soggetto accreditato, ha effettuato ispezione telematica al Catasto energetico della Regione Emilia Romagna dal quale risulta che l'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica. Per un migliore INQUADRAMENTO URBANISTICO dell'edificio in oggetto, si riporta in perizia quanto previsto dal PRG del Comune di Correggio (Variante approvata con DCC n. 60 del 28/5/2021).

Il PRG individua il fabbricato all'interno delle Zona E.1 "Agricole normali" come insediamento rurale e in particolare è indicato di tipologia "C - Edificio riconoscibile con caratteri tipici del '900" descritto con la scheda n. 68. Le modalità di intervento sul fabbricato sono normate dall'Art. 89.5.1.c delle NTA del PRG.

Eventuali opere di ripristino:

non previste.

Costi di regolarizzazione:

si ipotizzano costi per la regolarizzazione tecnico-amministrativa contestuali al completamento di opere edilizie necessarie a rendere abitabile l'immobile comprensive di: spese tecniche per presentazione pratica edilizia di completamento/in sanatoria, direzione lavori, aggiornamento catastale, verifica conformità delle strutture e collaudo, sicurezza, spese ed eventuali sanzioni, iva ed oneri previdenziali esclusi. (Nella determinazione del valore del bene le spese indicate rientrano nei costi di ultimazione dell'immobile così come i costi per la demolizione della tettoia presente in aderenza alla rimessa posta sul lato nord del fabbricato).

Commenti alla situazione catastale:

le planimetrie catastali depositate all'Ufficio del Territorio presentano alcune difformità rispetto a quanto rilevato in loco, in quanto sono stati eseguiti lavori a seguito di presentazione del PDC n. 2010/02616, in particolare alcuni locali si presentano al grezzo, in parte sono stati frazionati e il vano indicato come "vuoto" in realtà è un disimpegno. Ne consegue che contestualmente al completamento di lavori edili necessari a rendere abitabile l'immobile sarà necessaria la presentazione di pratica di aggiornamento catastale con spese a carico dell'acquirente. Dal rogito di provenienza e dalla documentazione catastale (si veda elaborato planimetrico ed elenco sub allegati) risulta che l'area cortiliva di pertinenza ai soli tre immobili in oggetto sub. 14, 6 e 12 è



identificata catastalmente al sub. 15.

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 richiamati. *Letta l'istanza depositata dal Custode in data 6.5.25, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato in data 08/05/2025 l'intervento descritto in detta istanza (intervento di messa in sicurezza di un trave della copertura).*

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi d a 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 **30 Settembre 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 34.200,00 e l'offerta minima è di Euro 25.650,00.

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) II 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 alla procedura e aperto presso "Emil Banca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa" - Via Adua n. 97/d - Agenzia di Reggio Emilia, identificato con il numero della procedura (RGE 191.2021) e con codice IBAN IT 40 D 07072 12805 000000720634 – 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. 571/1 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, 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 del codice civile 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), 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 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 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 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 90 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 90 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, 16/05/2025

Il Notaio Dr. **Stefano Muzzarelli**

