

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE **RGE N. 161/2024** R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. **Filippo Arleoni**, Notaio in Reggio (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 Camilla Sommariva in data 18/09/2025, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili di cui al **Lotto Unico**:

Lotto Unico

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. FEDERICO MELLONI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Correggio (RE), Via Lemizzone n. 2, **piena e intera proprietà** di porzione di fabbricato ad uso abitativo con autorimessa in corpo staccato e area cortiliva di uso esclusivo posti in ambito rurale.

Disposizione interna: PIANO TERRA: zona giorno con angolo cottura; PIANO PRIMO: camera da letto, disimpegno, bagno e vano scala; PIANO SECONDO SOTTOTETTO: locale utilizzato come camera da letto e servizio igienico.

Superficie commerciale mq. 135 circa.

Diritto reale pignorato: piena e intera proprietà

Indirizzo: in Comune di Correggio (RE), Via Lemizzone n. 2.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Correggio (RE):

- **Foglio 74, particella 161, subalterno 4**, Categoria C/6, Classe 1, mq. 24, superficie catastale totale: 50 mq., Via Lemizzone n. 2 piano T, Rendita Euro 63,21;

- **Foglio 74, particella 161, subalterno 7**, Categoria C/2, Classe 1, mq. 46, superficie catastale totale: 77 mq., Via Lemizzone n. 2 piano T-1, Rendita Euro 102,15;

Catasto Terreni del Comune di Correggio (RE):

- **Foglio 74, particella 255**, qualità FU D ACCERT, are 3.71.

PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU.

Catasto Fabbricati del Comune di Correggio (RE):

- **Foglio 74, particella 322, subalterno 1**, Categoria C/6, Classe 3, mq. 40, Via Lemizzone n. 2 piano T, Rendita Euro 144,61;

- **Foglio 74, particella 322, subalterno 2**, Categoria C/2, Classe 4, mq. 40, Via Lemizzone n. 2 piano T, Rendita Euro 144,61.

Secondo quanto precisato dallo stimatore *SI INTENDONO RICOMPRESI NEL PIGNORAMENTO, AI SENSI DELL'ART. 2912 DEL C.C., I DUE IMMOBILI COSTITUITI IN SEGUITO A FOTO-IDENTIFICAZIONE MAPP. 322 SUB. 1 e 2 INSISTENTI SUL MAPPALE 255.*

- ***Data della vendita: 22/01/2026 ore 16:10. Prezzo base: Euro 50.000,00
Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 37.500,00.***

Confini:

complessivamente il bene confina: a nord con il mappale 319; a est con il mappale 165; a sud con i mappali 158, 189 e via Lemizzone; a ovest con i mappali 319, 158 e 189.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Federico Melloni nella perizia di stima depositata in atti, di seguito si riporta l'elenco di tutte le procedure edilizie inerenti gli immobili in oggetto precisando che i fabbricati risultano antecedenti all'introduzione del primo strumento urbanistico (dall'infracitando atto di compravendita Notaio Dottor Fabrizio Figurelli del 16/12/2002 Repertorio n. 3440/657, si evince che la porzione immobiliare in oggetto "*è stata edificata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente sono state compiute opere in forza di autorizzazione n.354/95/14 del 21 marzo 1995*");

- Permesso di Costruire n. 15747/2004 del 16/03/2005 con relativo inizio lavori prot. 3932 del 17/03/2006 (ristrutturazione per nuova unità immobiliare e costruzione

autorimesse);

- Richiesta parere alla Commissione Edilizia per modifiche basso comodo prot. 21106 del 10/11/2016.

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, lo stimatore ha rilevato la NON REGOLARITA' EDILIZIA e più precisamente:

1) non risultano agli atti fine lavori e ogni documento necessario al completamento della stessa;

2) gli immobili (abitazione e autorimesse) si presentano attualmente difformi rispetto agli elaborati grafici della pratica edilizia agli atti per modifiche alle disposizione interne, modifiche alle aperture, modifiche delle altezze interne, modifiche ai prospetti, realizzazione di tettoie e pergolati non autorizzati, modifiche ai volumi oltre al cambio d'uso di locali interni e dell'autorimesse;

3) non risultano presenti le Certificazioni degli impianti e nemmeno la Certificazione energetica.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

secondo quanto indicato dallo stimatore, da informazioni recepite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Correggio gli abusi risultano parzialmente sanabili con la presentazione di una PRATICA EDILIZIA in SANATORIA che comporta una spesa presumibilmente indicata come in perizia.

Sarà inoltre necessario provvedere alla demolizione di tutte le tettoie e pergolati presenti nelle aree cortilive.

L'importo delle sanatorie risulta comprensivo di quanto menzionato al punto 3.3 della perizia.

Si precisa che risulta difficile quantificare con certezza l'importo della sanzione e la realizzabilità della sanatoria in quanto risulta incremento di volume non sanabile, pertanto eventuali importi eccedenti dovuti a ulteriori sanzioni o ripristini saranno ricompresi nei deprezzamenti previsti al punto 5.9. (DEPREZZAMENTO INDICATO NELL'ULTERIORE 30%) in quanto la pratica passerà inoltre al vaglio della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) in quanto fabbricato contrassegnato come vincolato alla scheda 1C/173 ed inoltre insistente in ambito rurale.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

secondo quanto indicato dallo stimatore, gli immobili non risultano regolarmente censiti

per i seguenti motivi: A) In seguito alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti non risulta effettuato l'aggiornamento delle mappe e delle planimetrie e pertanto il bene esistente in loco risulta completamente differente da quello agli atti;
B) in seguito all'edificazione del basso servizio accessorio (autorimessa) non è stato effettuato l'aggiornamento della mappa e la costituzione di nuova unità immobiliare risultando presenti agli atti due unità immobiliari identificate con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 78/2010.

Risulta quindi necessaria una pratica di aggiornamento catastale con procedura PREGEO e DOCFA aggiornando gli immobili alla situazione attuale con una spesa quantificabile come in perizia.

I sopra indicati due immobili, presenti sul mappale 255, risultano dalla costituzione d'ufficio da parte dell'Agenzia del Territorio di immobili foto identificati e con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 78/2010 come evidente nelle planimetrie catastali in allegato prive di rappresentazione grafica. Il tutto derivante da immobili realizzati e mai censiti al catasto fabbricati.

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:

- Atto di Compravendita Notaio Dottor Fabrizio Figurelli del 16/12/2002 Repertorio n. 3440/657, trascritto a Reggio Emilia il 27/12/2002 al n. 20290 R.P.
- Quanto ai terreni (mappale 255): Atto di Compravendita Notaio Dottor Luigi Zanichelli del 03/11/2005 Repertorio n. 95707/20373, trascritto a Reggio Emilia il 29/11/2005 al n. 18967 R.P.

Lo stimatore segnala l'esistenza di atto unilaterale d'obbligo per concessione rilasciata in zona agricola di cui all'11° comma dell'articolo 40 della L.R. 29 marzo 1980 n.23 per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Luigi Zanichelli in data 3/11/2005 Rep.n. 95.708, della durata di 20 anni ma di imminente scadenza (novembre 2025).

Stato di occupazione: gli immobili potranno essere consegnati liberi a cura del custode giudiziario ex art 560 c.p.c. (l'ordine di liberazione sarà emesso al momento della pronuncia del decreto di trasferimento dell'immobile), fatta eccezione per una porzione dell'autorimessa e dell'area cortiliva che, come indicato in perizia, alla data del

sopralluogo risultava occupata da terzo non munito di titolo opponibile e in relazione alla quale è stato pertanto emesso ordine di liberazione nella suindicata ordinanza di delega alle operazioni di vendita. Si rinvia ulteriormente anche a quanto indicato dal custode giudiziario nella pubblicità di legge.

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 **22 Gennaio 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 50.000,00 e l'offerta minima è di Euro 37.500,00.**

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.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 tramite BONIFICO sul c/c bancario intestato**

alla procedura e aperto presso "Emil Banca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa", Agenzia di Reggio Emilia, Via Adua n. 97/d, identificato con il numero della procedura e con codice IBAN IT 59 V 07072 12805 000000754374 – 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. 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, **riconciliabile 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 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 ivreggioemilia.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, 1° ottobre 2025.

Il Notaio Dr. Filippo Arleoni