

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
**SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 212/2024 R.G. ESECUZIONI**  
**Avviso di vendita giudiziaria**

La sottoscritta Avv. Lisa Laudicina iscritta all'Albo degli Avvocati di Reggio Emilia con studio in Canossa (RE) Via Bassa, 2, quale professionista delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottorssa Sommariva Camilla in data 19.01.2026, 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'Ing. Fiorenza Pierli che si intende quivi integralmente richiamata.**

Piena proprietà di edificio a schiera di civile abitazione ad uso residenziale, unitamente all'autorimessa, sito in Comune di Novellara (RE) -centro storico -Via Vittorio Marchi n. 24.

Fabbricato, privo di ascensore, disposto su due livelli oltre il piano sottotetto e presenta accesso da Via Marchi tramite portico privato ad uso pubblico. Edificio in ottime condizioni manutentive per recente ristrutturazione edilizia ed energetica con ultimazione lavori nel 2020.

*Diritto reale pignorato:* **Piena proprietà** di porzione di edificio a schiera di civile abitazione da terra a tetto, un garage e retrostante piccolo cortile esclusivo.

*Superficie complessiva:* 97 mq di superficie commerciale per l'alloggio costituito al piano terra da: ingresso, una cantina (ad uso studio al sopralluogo), una lavanderia, un portico coperto.

Al primo piano l'edificio, collegato al PT tramite scala interna, risulta costituito da: monolocale (ad uso soggiorno al sopralluogo, Hmax=3.90 ml), angolo cottura, bagno, angolo studio.

Al secondo piano l'edificio, collegato al 1P da scala a chiocciola interna, risulta costituito da una soffitta (ad uso camera da letto al sopralluogo, con H variabili da 2.55 ml a 1.46 ml), un bagno e un locale tecnico parzialmente scoperto.

Nel cortile interno esclusivo di circa 34 mq al sopralluogo risultava presente una casetta in legno dalle dimensioni di circa 4.60 mq con Hm pari a circa 1.97 ml, da considerare come un elemento di arredo.

Autorimessa al PT di circa 20 mq catastali.

Numero dei vani: 5 vani (al piano terra: ingresso; al primo piano: monocale, angolo studio, un bagno e angolo cottura; al secondo piano: WC).

*Estremi catastali al catasto Fabbricati:*

Foglio 37, mappale 278 sub.1, ZC. - , cons. 5,5 vani; cat. A/2 di 2<sup>^</sup>classe, sup. cat. totale:101 mq; tot escluse aree scoperte: 95 mq; rendita cat. 525,49 €;

Foglio 37, mappale 278 sub.2, ZC. - , cons. 16 mq; cat. C/6 di 3<sup>^</sup>classe, sup. cat. totale:20 mq; rendita cat. 76,02 €

*Confini:* Via Marchi, altre ragioni.

*Eventuali pertinenze e accessori:* una cantina (uso studio), una lavanderia, un portico coperto e piccolo cortile esclusivo al piano terra; un vano soffitta (uso camera da letto) e locale tecnico al secondo piano. Autorimessa al piano terra.

*Eventuali millesimi di parti comuni:* quota proporzionale dei diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, come meglio indicato nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato come indicato in perizia.

*Commenti alla situazione catastale:* tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.

*Data della vendita:* 07/05/2026 h. 16:10 -prezzo base: € 158.000,00 -offerta minima: € 118.500,00

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto dichiarato dall' Ing. Fiorenza Pierli nella perizia depositata in atti, il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1/09/1967, come risultante dall'atto di provenienza allegato in perizia alla quale si rimanda.

Secondo quanto dichiarato dal perito, dalla disamina del fascicolo edilizio trasmesso dall'Ufficio tecnico del Comune di Novellara (re) risulta che il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

**-SCIA prot. n.1931 del 28/01/2019** per “ ristrutturazione di porzione di fabbricato posto in centro storico con redistribuzione degli spazi interni, rifacimento degli impianti e ripristino dei solai e della copertura con struttura in legno da eseguirsi in – via Vittorio Marchi 24”; con inizio lavori in data 15/04/2019, allegata relazione L.10/91 per isolamento termico depositata a prot.5488 in data 16/03/2019 (allegato 4 per “restauro e risanamento conservativo“), comunicazione a prot. n.3268 del 15/02/2019 dell'esito favorevole della commissione qualità architettonica e per paesaggio, con allegati grafici e tavole autorizzativi (tra cui: TAV.1 planimetrie e inquadramenti, TAV.3 di progetto, TAV. UI con indici urbanistici), il tutto nella Cartella “15474\_RISTRUTTURAZIONE\_DI\_PORZIONE\_DI\_FABBRICATO”.

**-pratica sismica n.26 prot. n.7475 del 12/04/2019 con successiva variante n.22966 del**

**09/12/2019**, con deposito progetto strutture per “miglioramento sismico di unità strutturale in centro storico”; con miglioramento sismico da classe F a classe E, deposito certificato collaudo, fine lavori strutture in data 13/12/2019, il tutto nella Cartella denominata “SISMICA 26-2019”.

**-I VARIANTE prot. n.22966 del 09/12/2019** per “variante in corso d’opera alla SCIA n.15474 del 11/05/2019 per varianti interne. Non è stato eseguito il tinteggio e sistemazione facciata interna che verrà effettuata in primavera”, con allegati grafici e tavole autorizzative (tra cui: TAV.2 stato di variante), con richieste di integrazioni prot.23589/2019 del 17/12/2019 e richieste inviate a prot. n.4972/2020 del 18/03/2020, il tutto nella Cartella denominata “15706\_I\_VARIANTE\_CO”.

**-II VARIANTE prot. n.20142/2020 del 09/12/2020** per “variante finale in corso d’opera alla SCIA n.15474 del 11/05/2019 per la creazione un vano tecnico”, con allegati grafici e tavole autorizzativi (tra cui: TAV.2 stato di variante), con richieste di integrazioni prot. n.20683/2020 del 16/12/2020 in particolare in riferimento al fatto che *“La Scia è stata presentata oltre la fine lavori dichiarata nella Scea (30/11/2020) pertanto soggetta all’applicazione delle sanzioni previste dalla L.R. n.23/2004 per le opere realizzate in difformità dal titolo edilizio, inoltre risulta carente di documentazione”* e richieste inviate a prot. n.11816/2022 del 17/06/2022, il tutto nella Cartella denominata “16531\_II\_VARIANTE\_CO”.

Risultano depositate certificazioni impiantistiche di cui alla Legge 46/90 e s.m.i, in dettaglio:

- dichiarazione di conformità n.00026/20 del 07/07/2020 per “posa nuovo impianto idraulico – tubazione idraulica e di scarico colonna montante riscaldamento pred. Condizionamento”, come depositata presso il comune di Novellara a prot.20153/2020 del 09/12/2020
- dichiarazione di conformità n.118 del 12/06/2020 per “impianto elettrico civile abitazione” potenza impegnata 6kW/400V, come depositata presso il comune di Novellara a prot.20153/2020 del 09/12/2020.

Durante il sopralluogo NON sono state riscontrate difformità tra la consistenza effettiva dell’unità immobiliare visionata e le ultime planimetrie catastali depositate presso l’Agenzia del Territorio , a meno di tolleranze costruttive ai sensi dell’art. 19 bis della L.R. 23/2004 e di diverse destinazioni d’uso di alcuni vani da ripristinare in dettaglio: la cantina al PT (ad uso studio al sopralluogo) e la soffitta (ad uso camera da letto al sopralluogo),con la rimozione dell'eventuale impiantistica incoerente i cui costi presunti sono stimati in perizia e sono ricompresi nell’abbattimento percentuale a base d’asta. Per quanto riguarda la casetta in legno, presente al sopralluogo nel cortile interno, dalle dimensioni di circa 4.60 mq, con Hm pari a circa 1.97 ml, è da intendersi come un arredo da giardino.

Le unità immobiliari risultano **NON** conformi alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti del comune di Novellara (RE), per mancanza di certificato di conformità edilizia ed agibilità e diverse destinazioni d’uso di alcuni vani da ripristinare.

Sistema misto con pompa di calore, pavimento radiante e split freddo. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche.

Secondo quanto dichiarato in perizia alla data del 21/08/2025 non risulta rilasciato alcun attestato di certificazione/prestazione energetica sugli immobili in oggetto.

**Sono da prevedersi costi di regolarizzazione relativi alla presentazione di una nuova richiesta di SCEA** (segnalazione di conformità edilizia ed agibilità), i cui costi presunti sono stimati in perizia e sono ricompresi nell'abbattimento percentuale a base d'asta.

**Stato di occupazione:** Occupato dai debitori e verrà consegnato libero a cura del custode giudiziario ex art. 560 cpc. L'ordine di liberazione sarà emesso al momento della pronuncia del decreto di trasferimento dell'immobile.

**Condizioni generali di vendita**  
**con modalità telematica sincrona a mezzo del gestore della vendita**  
**Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) DI REGGIO EMILIA -**  
**ZUCCHETTI SRL**

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al delegato il giorno 07/05/2026 h. 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, comma 5 e 40 comma 6, 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 158.000,00 e l'offerta minima è di Euro 118.500,00;**

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato presso lo studio in Canossa Via Bassa, 2, e ai contatti reperibili sul sito <https://www.ordineforense.re.it/consultazione-albo/>;

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

**E) Entro le ore 12:00 del giorno precedente** a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto. Si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna.

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

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

H) Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sarà la società di seguito indicata: **IVG REGGIO EMILIA-ZUCCHETTI raggiungibile sul sito [ivgreggioemilia.fallcoaste.it](http://ivgreggioemilia.fallcoaste.it)**;

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare offerta conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul PVP, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia. Ad essa dovrà essere allegata la **ricevuta del versamento sul c/c bancario intestato alla procedura e aperto presso "Credit Agricole Italia spa Agenzia di Reggio Emilia N. 4 Via Emilia All'Angelo, 38 identificato con il numero della procedura e con codice IBAN IT2810623012804000040750139 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. cpc.**

**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 del 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 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 dovranno essere allegati i documenti d'identità dell'offerente (in 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 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, **ricostituibile 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](mailto: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 gara sull'offerta più alta.

In particolare:

- qualora l'unica offerta o quella risultante al termine della gara sia pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione;
- qualora l'unica offerta sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore al 75% dello stesso (offerta minima), previa consultazione delle parti e del Custode, si procederà ad aggiudicazione sempre che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ex art. 572 c.p.c. e sempre che non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- qualora l'offerta più alta risultante al termine della gara sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore al 75% dello stesso (offerta minima), si procederà ad aggiudicazione sempre che non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- qualora l'offerta sia inferiore al 75% del prezzo base (offerta minima), la stessa è inefficace;
- qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del maggiore offerente; nel caso di plurime offerte di eguale importo, qualora non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato l'offerta;
- nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base inferiore a € 50.000,00 e ad € 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base di € 50.000,00 o superiore;
- allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, la gara è vinta dall'ultimo offerente.

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

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

rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma 3 c.p.c.

**Nello stesso termine di 120 giorni:**

**- deve essere depositata – presso lo studio del p.d. -la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;**

**-l'aggiudicatario deposita presso lo studio del p.d. dichiarazione scritta -resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni falsi o mandati con cui fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 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 professionista delegato.

*O)* Nelle procedure esecutive instaurate fino al 28.02.2023, in caso di lotto/i abitato dal debitore esecutato, l'aggiudicatario potrà avanzare la richiesta di attuazione da parte del custode giudiziario dell'ordine di liberazione (da persone e da beni mobili e beni mobili registrati) 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 delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

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

Il gestore **della vendita telematica –IVG di Reggio Emilia -Zucchetti, è raggiungibile sul sito [ivgreggioemilia.falcoaste.it](http://ivgreggioemilia.falcoaste.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, 25.02.2026

***Il delegato***  
***Avv. Lisa Laudicina***