

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE **RGE N. 140/2023 + 171/2024** R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta Dr.ssa **Elena Covri**, Notaio in Fabbrico, 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 4 febbraio 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 DAL GEOM. LUCA ROSSI DEPOSITATA IN DATA 04/11/2024 CHE SI INTENDE QUIVI INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

In Comune di Casina (RE), Via Trinità di Pianzo n. 11/A, compendio immobiliare costituito da:

piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato da terra a tetto distribuito su tre livelli, con area esclusiva di pertinenza e locali di servizio al piano terra e abitazione civile al piano primo e secondo, raggiungibili con scala esterna in muratura.

In particolare trattasi di:

- due autorimesse con cantina centrale al piano terra;
- abitazione al piano primo e secondo, con accesso da scala esterna, ristrutturata di recente con SCIA n. 40/2013, con finiture interne ancora non concluse, costituita da un soggiorno/pranzo, un w.c., un ripostiglio, un bagno e una camera al piano primo; al piano secondo raggiungibile da vano scala interno: un disimpegno, un locale uso camera da letto con vano cabina armadi, un bagno e due camere.
- Area cortiliva esterna esclusiva dell'abitazione con superficie all'incirca di mq. 450.

quota indivisa di 1/2 di piena proprietà su area urbana di accesso carraio e pedonale al fabbricato, con superficie di circa mq. 580.

DATI CATASTALI:

PIENA ED INTERA PROPRIETA'

Catasto Fabbricati del Comune di Casina (RE):

- **Foglio 22 - mappale 261 sub. 13** - categoria A/3 - classe 2 - vani 8,5 - superficie catastale totale: 191 mq. - superficie catastale totale escluse aree scoperte: 168 mq. - Via Pianzo - piano T-1-2 - rendita catastale Euro 504,84;

- **Foglio 22 - mappale 261 sub. 10** - categoria C/6 - classe 2 - mq. 31 - superficie catastale totale: 35 mq. - Via Pianzo - piano T - rendita catastale Euro 147,29;

- **Foglio 22 - mappale 261 sub. 12** - categoria C/6 - classe 1 - mq. 28 - superficie catastale totale: 35 mq. - Via Pianzo - piano T - rendita catastale Euro 114,24.

PIENA PROPRIETA' per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo)

Catasto Fabbricati del Comune di Casina (RE):

- **Foglio 22 - mappale 261 sub. 3** - categoria F/1 - Via Pianzo.

Data della vendita: 26/05/2026 ore 14.30. Prezzo base: Euro 60.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 45.000,00.

Confini:

a nord: fabbricato mappale 384,

a est: terreni agricoli mapp. 472 e 473,

a sud: fabbricato mappale 262 e mapp. 360,

a ovest: fabbricato in aderenza mapp. 261 sub. 8-9 e strada comunale Via Pianzo, salvi altri.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Luca Rossi nella perizia di stima depositata in atti, la costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto risale al 1970, e sono stati rilasciati dal Comune di Casina i seguenti titoli autorizzativi:

1. Autorizzazione Edilizia n. 482/2650 del 17/10/1970 (Costruzione Fabbricato d'abitazione);
2. Condono Edilizio n. 138 prot. n. 1222 del 29/03/1986 (Opere ultimate allo stato rustico);
3. Concessione Edilizia prot. n. 1057 pratica n. 2144/102 del 10/08/1989 (Opere di ultimazione del fabbricato e costruzione scala esterna);
4. Variante alla C.E. n. 2144/1989 prot. n. 1039 pratica n. 2280 del 16/06/1990;
5. Variante alla C.E. n. 2144/1989 prot. n. 2175 del 29/08/1991 n. pratica 2525 (modifiche interne);

6. Autorizzazione di Abitabilità n. 647-2144-2280-2525 del 21/03/1992. (Rilasciata con sopralluogo del tecnico comunale e ufficiale sanitario);

7. S.C.I.A. n. 12/12 prot. n. 2835 del 03/05/2012 (Opere interne e cancello di accesso carraio);

8. S.C.I.A. n. 40/13 prot. n. 4684 del 13/08/2013 (Variante in corso d'opera alla SCIA n. 12/12) CON RICHIESTA PROROGA PER ULTIMAZIONE LAVORI NON CONCESSA.

In seguito non risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune altri titoli abilitativi riguardanti anche l'unità immobiliare in oggetto.

Lo stimatore ha riportato in perizia ESTRATTO delle ULTIME TAVOLE LICENZIATE CON EVIDENZIATE LE PRINCIPALI DIFFORMITA' RISCONTRATE DURANTE IL SOPRALLUOGO.

N.B. Trattasi di rappresentazione di massima delle difformità rilevate, avente mero valore indicativo.

Secondo quanto dal medesimo indicato, per quanto si è potuto verificare, lo stato rilevato del Fabbricato non corrisponde a quanto legittimato nelle tavole grafiche allegate a Titoli Abilitativi rilasciati, le differenze sostanziali sono le seguenti:

- al piano terra con l'ultima SCIA n. 40/13 era prevista: la realizzazione di una rampa di scala interna di collegamento con il piano primo e una lavanderia, un marciapiede esterno adiacente il fabbricato e un cancelletto pedonale; tutte queste opere non sono mai realizzate e tutt'ora il piano terra risulta al grezzo con murature e finiture incomplete.

- Al piano primo nella suddetta Scia era prevista l'installazione di un infisso esterno con cancelletto di accesso all'abitazione mai realizzato, inoltre i nuovi locali ad uso bagno, ripostiglio e lavanderia sono ancora incompleti.

- Al piano secondo sono stati realizzati nuovi locali ad uso camera da letto con cabina armadi e ripostiglio. Si fa presente che nel solaio di copertura sono presenti piccole infiltrazioni di acqua e umidità che, probabilmente, necessitano di opere di coibentazione della copertura esistente.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO:

secondo quanto indicato dallo stimatore, non è prevista alcuna opera di ripristino.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

secondo quanto indicato dal perito, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico di Casina

occorre presentare una SCIA IN SANATORIA per regolarizzare le incongruenze segnalate in precedenza.

I costi stimati per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, eventuale ripristino delle opere abusive e smaltimento dei rifiuti presenti sul posto, sono indicati in via presunta in perizia.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

le planimetrie catastali che, presso la sezione catasto fabbricati, rappresentano gli immobili oggetto di stima, mapp. 261 subalterni 10, 12 e 13, non sono conformi allo stato dei luoghi verificato dallo stimatore all'atto del sopralluogo.

In particolare ci sono due aperture interne di collegamento tra la cantina e le autorimesse, nella abitazione sono state realizzate pareti interne sia al piano primo che secondo. Pertanto le planimetrie sono da aggiornare con lo stato dei luoghi e dovranno essere aggiornati i classamenti e le rendite.

ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI:

per i motivi suddetti è necessaria la presentazione di una variazione catastale per l'aggiornamento delle planimetrie catastali degli immobili, con una spesa complessiva a carico della parte aggiudicataria.

CERTIFICAZIONI:

dotazioni e impianti edificio:

viene fatto espresso riferimento alla relazione di stima. Non si rilevano presenti le certificazioni di conformità degli impianti che restano da verificare a cura dell'aggiudicatario tramite tecnico qualificato.

Certificazione energetica:

presso il catasto energetico della Regione Emilia Romagna non risulta alcun attestato di prestazione energetica (APE) per il fabbricato in oggetto.

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, tra cui l'atto di compravendite per scrittura privata autenticata nelle forme dal Notaio Maria Carmen Costabile in data 15/03/2012, Rep. n. 58686/21578, trascritta a Reggio Emilia il 27/03/2012 al n. 3610 di formalità, da cui si evince:

- servitù passiva per costruzione in deroga al regime legale delle distanze di cui all'atto del notaio G.D.Serri in data 11/4/1989 rep.n.91737/23296, trascritto a Reggio nell'Emilia il 9/5/1989 al n. 4085 R.P.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario; l'area urbana che costituisce l'accesso carraio e pedonale al fabbricato viene ceduta nella quota indivisa di 1/2 (un mezzo) di comproprietà come suindicato.

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 **26 Maggio 2026 alle ore 14:30** 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 60.000,00 e l'offerta minima è di Euro 45.000,00.**

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 a "TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA" e aperto presso "LA CASSA DI RAVENNA S.P.A.", Via Battaglione Toscano n. 1/a, identificato con il numero della procedura (RGE 140.2023) e con codice IBAN IT 40 S 06270 12800 CC0680315512 – della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).**

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

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

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

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

In caso di offerta formulata da più persone, ai sensi dell'art. 12 D.M. n. 32/2015, all'offerta deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o a colui che ha firmato digitalmente l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. In questo caso, l'offerta può essere presentata da uno degli offerenti.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente (**si sottolinea che non sarà possibile “intestare” l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo il caso dell'offerta a mezzo dell'avvocato e/o per persona da nominare**); l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e

renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. ovvero che i coniugi depositino dichiarazione ex art. 179 c.c. dopo l'aggiudicazione, contestualmente alla prova del pagamento del saldo); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (al più tardi all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

All'offerta devono essere allegati i documenti di identità dell'offerente (nel caso di offerente minorenni, sia dell'offerente, sia di chi esercita la potestà su quest'ultimo) e dell'avvocato mandatario.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta **dall'offerente** con firma digitale e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di *casella PEC identificativa* (c.d. PEC-ID), *rilasciata da un gestore di PEC iscritto in apposito registro ministeriale* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, **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 mandatarî muniti di procura speciale (atto pubblico o scrittura autenticata)** – le parti, i difensori delle parti, i creditori e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal giudice o dal referente della procedura ex art. 20/1 D.M. n. 32/2015.

K) L'offerta di acquisto non è efficace, ex art. 571 c.p.c., se perviene oltre il termine sopra stabilito, o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato, o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

L) All'udienza sopra fissata, le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato.

M) In caso di offerta unica si deciderà sulla stessa ed in caso di più offerte si disporrà comunque la vendita sincrona sull'offerta più alta.

In particolare:

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c sopraindicato il residuo prezzo, gli oneri fiscali

e tributari, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, somme che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. **Il termine per il deposito è inderogabilmente e improrogabilmente di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non considerato soggetto a sospensione feriale, né a proroga);** ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine di 120 giorni dovrà essere depositata – presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno – via Paterlini 1) – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; non si ritengono sussistenti “giustificati motivi” per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma 3 c.p.c.

Nello stesso termine di 120 giorni:

- **deve essere depositata** – presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno – via Paterlini 1) – **la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;**

- **l'aggiudicatario deposita presso l'Associazione notarile dichiarazione scritta - resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - con cui fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. In difetto di tale dichiarazione, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento.**

N) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Notaio delegato.

O) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari o al custode

giudiziario.

ULTERIORI INFORMAZIONI

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

Il gestore **della vendita telematica - IVG di Reggio Emilia - Zucchetti**, è **raggiungibile sul sito ivgreggioemilia.fallcoaste.it**.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia (con sede in via Saragat 19 – tel. 0522 513174 – fax 0522 271150) con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

Reggio Emilia, 18 febbraio 2026

Il Notaio Elena Covri