



## Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

### Esecuzione Immobiliare N. 287/2021 R.G. Esecuzioni

#### Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. Antonio Caranci, Notaio in Reggio Emilia, 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 Dottorssa Sommariva Camilla, in data 20/04/2024, 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'ARCH. ELISA DI GREGORIO che si intende quiivi integralmente richiamata)**

In Comune di Castelnovo di Sotto (RE) – Località Cogruzzo, Via San Leonardo, 43,45 - Via Prato Bovino, 70, piena proprietà di intero edificio isolato composto di due fabbricati d'abitazione tra loro contigui, ciascuno con area cortiliva esclusiva.

Il fabbricato ad oriente, fatiscente, (mappale 169) è composto al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, due cantine, ripostiglio sottoscala, portico adibito a garage, ripostiglio adibito a garage e ripostiglio; al piano primo, da tre camere da letto e bagno con antibagno, al piano secondo, da ripostiglio e quattro locali a sottotetto; con scala interna dal piano terra al piano secondo.

Il fabbricato ad occidente (mappale 170), ristrutturato nel 2003, risulta attualmente organizzato con due distinte unità abitative terra tetto a schiera ed un'autorimessa.

La prima unità abitativa (porzione centrale) si sviluppa su tre livelli con scala interna ed è composta al piano terra, da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, ripostiglio sottoscala, locale di servizio; al piano primo, da disimpegno, tre camere da letto, disimpegno, bagno e lavanderia; al piano secondo, da due locali a sottotetto e bagno.

La seconda unità abitativa (porzione estremo orientale) si sviluppa interamente al piano terra con annesso locale garage contiguo ed è composta da soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera, disimpegno, due camere da letto e bagno.

Diritto reale pignorato: piena proprietà

Indirizzo: Comune di Castelnovo di Sotto (RE) – Località Cogruzzo, Via San Leonardo n. 43-45 - Via Prato Bovino n. 70.

#### **Estremi catastali:**

#### **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnovo di Sotto (RE):**

- **Foglio 20 particella 169**, Categoria A/4, classe 2, vani 8,5, Superficie Catastale totale: 214 mq., totale escluse aree scoperte: 210 mq., Via Prato Bovino n. 70, piano T-1-2, R.C. Euro 342,41;

- **Foglio 20 particella 170, subalterno 3**, Categoria A/3, classe 2, vani 7,5, Superficie Catastale totale: 179 mq., totale escluse aree scoperte: 179 mq., Via San Leonardo n. 43, piano T-1-2, R.C. Euro 484,18;

- **Foglio 20 particella 170, subalterno 4**, Categoria A/3, classe 2, vani 5, Superficie Catastale totale: 76 mq., totale escluse aree scoperte: 76 mq., Via San Leonardo n. 43, piano T, R.C. Euro 322,79;

- **Foglio 20 particella 170, subalterno 5**, Categoria C/6, classe 2, 14 mq., Superficie Catastale totale: 18 mq., Via San Leonardo n. 43, piano T, R.C. Euro 69,41;

- **Foglio 20 particella 170, subalterno 6**, BCNC, Via San Leonardo n. 43, piano T.

**Data della vendita: 3/10/2024 ore 17.10. Prezzo base: Euro 56.700,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 42.525,00.**



**Confini:**

In unico corpo: a Nord, via San Leonardo; Est, mappale 168; a Sud, mappali 2 e 171; Ovest, via Prato Bovino.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto dichiarato dall'Arch. Elisa Di Gregorio nella perizia di stima depositata in atti, i lavori di costruzione dei fabbricati sono iniziati in data antecedente all'1/09/1967.

Successivamente sono state eseguite opere in forza di:

- Concessione in Sanatoria n.182 di P.G. e n.380/86 di pratica, rilasciata dal Sindaco di Castelnovo di Sotto in data 17.1.1989;
- Autorizzazione di abitabilità/agibilità in pari data della pratica di sanatoria succitata ai nn.1974/86 di Prot.;
- Concessione Edilizia gratuita n.25 rilasciata dal Responsabile del Settore Tecnico Manutentivo del Comune di Castelnovo di Sotto in data 19.3.2001 per l'esecuzione di demolizione di parte del fabbricato sul lato Sud - Est;
- Denuncia di inizio attività n. 26/2003 di pratica presentata il 03/04/2003 prot.n.4127 relativa agli immobili riportati in C.F. al fg.20 mapp.169-170 per opere di ristrutturazione parziale soggette (onerosa);
- Denuncia di inizio attività n.D049/2005 di pratica presentata il 23/05/2005 prot. N.6982 per variante in corso d'opera alla DIA prot.4127 del 03/04/2003.

Comunicazione Ultimazione lavori: non vista in atti comunali

Agibilità: non risulta depositata richiesta di agibilità a seguito dell'ultimo titolo edilizio.

Conformità edilizia - urbanistica: NON CONFORME

Lo stato legittimato è assunto in base all'ultimo titolo edilizio DIA 26/03 con variante DIA D049/05, precisando che per esso non risulta depositata l'ultimazione lavori, il titolo è decaduto ma i lavori sono stati effettivamente conclusi con accatastamento.

Lo stato di fatto rilevato corrisponde sostanzialmente allo stato legittimato desunto dall'ultimo titolo edilizio con variazioni dimensionali geometriche nei limiti delle tolleranze esecutive (comma 1 art. 19 bis L.R. 23/2004), fanno eccezione le seguenti modifiche che costituiscono violazione edilizia:

1. particella 169:

- a. modifiche alle bucatore (traslazioni e ridimensionamenti);
- b. variazioni distributive (creazione locale igienico al piano terra in una cantina, creazione di setti divisori in laterizio e ridimensionamento ripostiglio nel basso servizio);
2. particella 170 sub 3: uso improprio di locali accessori con dotazioni impiantistiche proprie dei vani principali (soffitte);
3. particella 170 sub 4 e sub 5: l'autorimessa comunicante con l'abitazione è stata trasformata in cucina/pranzo e la zona cottura prevista nel soggiorno è stata abolita.

Conformità catastale: NON CONFORME

Con riferimento alla normativa catastale vigente, non è attestabile la conformità allo stato di fatto delle planimetrie delle unità immobiliare risultando le difformità sopra segnalate.

Tuttavia all'esito dei ripristini si conseguirà la conformità catastale per l'immobile

Fg 20 p.lla 170 sub 3

Fg 20 p.lla 170 sub 4

Fg 20 p.lla 170 sub 5

Sarà necessario procedere alla variazione planimetrica dell'unità immobiliare Fg 20 p.lla 169.

Eventuali opere di ripristino / bonifica

È previsto che l'acquirente proceda al ripristino dello stato legittimato, ai costi presunti stimati in perizia ( par. 5.1.4 ).

**Costi di regolarizzazione**

Verosimilmente in base alla documentazione messa a disposizione e visionata presso l'ufficio tecnico comunale settore edilizia privata - non risulta la chiusura dei lavori relativi all'ultimo titolo edilizio - è previsto che l'acquirente si attivi per la definizione del procedimento amministrativo, presentando nuova pratica edilizia con esatta rappresentazione dell'immobile e presentando istanza di agibilità.

Costi presunti stimati in perizia ( par 5.1.5 ).

Conformità impianti: non si sono viste le conformità in atti comunali e né sono state esibite dalla proprietà.

Certificazione energetica: non esiste.

Ulteriori notizie:

gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, servitù, obblighi nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza, tra cui l'atto di compravendita a ministero del Notaio Enrico Bigi in data 12.03.2003 Rep.n. 83429/17964, trascritto a Reggio Emilia il 27/03/2003 ai numeri 7640 R.G. /4967 R.P.

Si segnala in particolare che nell'atto di compravendita a ministero Notaio Bigi Enrico del 5.4.2001, Rep. n.75826/14809, registrato a Reggio Emilia il 19.4.2001 al n. 2930, ivi trascritto l'11.4.2001 ai n.ri 7284/4698 "si dà atto che la striscia di terreno della larghezza costante di ml.1 in fregio alla recinzione sul lato Sud degli immobili, appartiene alla proprietà confinante (mappale 2 del foglio 20) ma potrà essere utilizzata dagli Acquirenti e loro aventi causa a qualsiasi titolo, per tutti gli usi che riterranno opportuni..".

Con precedente atto del notaio Bigi Enrico del 13.3.2001, Rep. n.75386/14684 veniva stipulata in relazione al Piano di recupero P.R.4 Convenzione Edilizia tra la Società Venditrice e il Comune di Castelnovo di Sotto.

**Stato di occupazione:** relativamente ai beni identificati al foglio 20 mappale 170 sub. 3 e sub. 5, gli stessi potranno



essere consegnati liberi a cura del custode giudiziario su richiesta dell'aggiudicatario ex art 560 c.p.c. (l'ordine di liberazione sarà emesso al momento della pronuncia del decreto di trasferimento dell'immobile).  
Tutti gli altri immobili (foglio 20 mapp. 169, foglio 20 mapp. 170 subb. 4-6) saranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.  
Si rinvia ulteriormente a quanto indicato dal custode giudiziario stesso 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 3 ottobre 2024 alle ore 17:10 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 56.700,00 e l'offerta minima è di Euro 42.525,00.**

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.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., 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 la "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." - Via Zacchetti n. 2, Reggio Emilia - Via Rosario Livatino, identificato con il codice IBAN IT 32 K 01030 12803 000004787425 e col numero della procedura (287.2021) – 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 notarile.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita



IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

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

In caso di ricorso alla figura del presentatore, si specifica che il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata dal sistema, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore. Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

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

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offerta@pvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offerta@pvp.dgsia@giustiziacerit.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 – le parti, i loro avvocati, i creditori e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal giudice o dal referente della procedura ex art. 20/1 D.M. n. 32/2015.

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

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

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

In particolare:

- qualora l'unica offerta o quella risultante al termine della gara sia pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione;
- qualora l'unica offerta sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore al 75% dello stesso (offerta minima), previa consultazione delle parti e del Custode, si procederà ad aggiudicazione sempre che non vi sia una seria possibilità di



conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ex art. 572 c.p.c. e sempre che non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

- qualora l'offerta più alta risultante al termine della gara sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore al 75% dello stesso (offerta minima), si procederà ad aggiudicazione sempre che non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

- qualora l'offerta sia inferiore al 75% del prezzo base (offerta minima), la stessa è inefficace;

- qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del maggiore offerente; nel caso di plurime offerte di eguale importo, qualora non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato l'offerta;

- nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base inferiore a € 50.000,00 e ad € 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base di € 50.000,00 o superiore;

- allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, la gara è vinta dall'ultimo offerente.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c sopraindicato il residuo prezzo, gli oneri fiscali e tributari, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, somme che il Notaio comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è inderogabilmente e improrogabilmente di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non considerato soggetto a sospensione feriale, né a proroga); ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine di 120 giorni dovrà essere depositata – presso 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 avanzare la richiesta di attuazione da parte del Custode Giudiziario dell'ordine di liberazione non prima del versamento del saldo prezzo e comunque entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo; e non oltre - quale termine massimo - l'emissione del decreto di trasferimento. L'istanza deve essere proposta al Custode giudiziario IVG di Reggio Emilia, che provvederà a depositarla nel fascicolo dell'esecuzione.

O) 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.

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

### Ulteriori informazioni

Sui siti Internet [www.ivgreggioemilia.it](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.fallcoaste.it](http://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, 11/07/2024

Il Notaio Dr. Antonio Caranci

