

**N. R.G. 6391 /2019**



**TRIBUNALE ORDINARIO di REGGIO EMILIA**  
**SEZIONE PRIMA CIVILE**

Il Giudice,  
provvedendo fuori udienza,  
letta la nota pervenuta dall'Associazione Notarile, a parziale modifica ed integrazione dell'ordinanza in data 02/5/2024, ritenuto che occorra correggere/integrare l'ordinanza suddetta  
**P.Q.M.**

- dispone correggersi l'ordinanza in data 2/5/2024 nel senso che, dove è scritto, al punto G) *“La vendita avverrà con modalità telematica sincrona pura”*, deve leggersi ***“La vendita avverrà con modalità telematica sincrona mista”***;

- dispone integrarsi l'ordinanza suddetta nel senso che, a pag. 2, dopo la frase: *“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 12 SETTEMBRE 2024 alle ore 15,50 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 5 – piano primo)”*

Venga inserita la frase:

***“con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti”***;

a pag. 3, sub punto I) dopo la frase: *“ricevuta del versamento su c/c bancario intestato alla procedura e aperto presso la “Credem S.p.A.” Agenzia 9 di Reggio Emilia, Via R. Livatino n.5/7, identificato altresì col numero della procedura n. 6391/2019 R.G. – della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione)”*,

venga inserita la frase:

***“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. Ciò vale anche per la comparizione all'udienza di apertura delle buste”***;

ed a pag. 4, sub punto I) dopo la frase: *“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”*,

venga inserita la frase:

***“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”***.

Si dispone l'annotazione del presente provvedimento sull'originale dell'ordinanza in data 02/5/2024.

Si comunichi alle parti, al Notaio delegato presso l'Associazione Notarile ed all'I.V.G..

REGGIO EMILIA, 04/06/2024

Il Giudice  
Dott.ssa Monica Kumbasar

**N. R.G. 6391/2019**



**TRIBUNALE ORDINARIO di REGGIO EMILIA**  
**SEZIONE PRIMA CIVILE**  
**ORDINANZA DI VENDITA NEL GIUDIZIO DIVISIONALE**

Nella causa n. r.g. **6391/2019**

tra

**ATTORE**

e

**CONVENUTI**

**IL GIUDICE**

- vista la sentenza non definitiva in pari data, con la quale si dichiara la non comoda divisibilità del compendio immobiliare sito in Comune di Boretto, censito al catasto fabbricati di detto Comune. **1)** al Fg. 8, Part. 371, Cat. A/8, CL. U, consistenza vani 17, rendita € 2.107,14 e Fg. 8, Part. 372, Sub. 1; **2)** al Fg. 8, Part. 372, Sub 2, Cat. C/6, CL. U, consistenza 26 mq, rendita € 122,19; **3)** al Fg. 8, Part. 694, Qualità Semin Arbor, CL. 1, della superficie di 32 are e 14 ca, Reddito Dominicale € 29,59, Reddito Agrario € 33,20 ed è stata altresì disposta la vendita della piena proprietà (dell'intero) dei suddetti immobili;
- rilevato che trattasi di fabbricato storico ad uso residenziale con annesso piccolo fabbricato accessorio il tutto inserito in un ampio parco che circonda i fabbricati;
- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- ritenuto opportuno, per esigenze di speditezza processuale, delegare a un notaio il compimento delle operazioni di vendita e la predisposizione del progetto di divisione, ai sensi degli artt. 788 e 790, comma 1, c.p.c.; letti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.,

**P.Q.M.**

**DELEGA**

**il compimento delle operazioni di vendita al Dr. Gaetano Velardi, Notaio in Albinea (RE).**

**AVVISO DI VENDITA**

**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 12 SETTEMBRE 2024 alle ore 15,50 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 5 – piano primo).**

La vendita dei cespiti è disciplinata dalle seguenti condizioni:

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- A)** L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatte dal CTU (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indizioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indizioni 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 stesso 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 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 compendio immobiliare sito in sito in Comune di Boretto, censiti al catasto fabbricati di detto Comune. 1) al Fg. 8, Part. 371, Cat. A/8, CL. U, consistenza vani 17, rendita € 2.107,14 e Fg. 8, Part. 372, Sub. 1; 2) al Fg. 8, Part. 372, Sub 2, Cat. C/6, CL. U, consistenza 26 mq, rendita € 122,19; 3) al Fg. 8, Part. 694, Qualità Semin Arbor, CL. 1, della superficie di 32 are e 14 ca, Reddito Dominicale € 29,59, Reddito Agrario € 33, il prezzo base è di € 344.000,00 (€ 572.000,00 - € 143.000,00 – 85.000,00 (20%) e l'offerta minima è di € 258.000,00;
- 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 n. 1).

- D)** Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis comma 2 n. 5 c.p.c.; 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 solo gli oneri fiscali.
- 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, in caso di offerta telematica.
- 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 pura.
- H)** Il gestore della vendita telematica sarà la società di seguito indicata:

IVG REGGIO EMILIA – ZUCCHETTI

- I)** Ogni offerente e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare – qualora l'offerta sia analogica – presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari (c/o Palazzo di Giustizia – piano terra – via Paterlini n. 1), una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente:
- fac-simile prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari);
  - ricevuta del versamento su c/c bancario intestato alla procedura e aperto presso la “Credem S.p.A.” Agenzia 9 di Reggio Emilia, Via R. Livatino n.5/7, identificato altresì col numero della procedura n. 6391/2019 R.G. – della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).
- 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 c.c.); 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.

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg., tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Ad esse dovrà essere allegata la documentazione predetta, tra cui la prova del deposito della 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 caso 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 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 d.P.R. 68/2005; 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 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 [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 comma 1 D.M. 32/2015, 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.

**J)** 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. **K)** All'udienza sopra fissata, le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il Tribunale ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al Delegato alla Vendita. **L)** In caso di offerta unica si deciderà sulla stessa ed in caso di più offerte si disporrà comunque la vendita sincrona mista 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 all'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 sia inferiore al 75% del prezzo base (offerta minima), la stessa è inefficace; - qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesione 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 ad € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base inferiore ad € 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 libretto bancario sopraindicato il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il Notaio comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per la causazione già versato; il termine per il deposito è inderogabilmente ed improrogabilmente di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non considerato soggetto a sospensione feriale); 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 – prezzo l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno – via Paterlini n. 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. M) 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. N) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice 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.

## **PUBBLICITÀ**

### **Il Giudice**

### **DISPONE**

- che, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c., l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia provveda, secondo il vigente standard dell'Ufficio per le vendite giudiziarie, alla pubblicità commerciale ex art. 490 c.p.c. (per estratto, il quale conterrà i seguenti dati: ubicazione del bene, breve descrizione commerciale, prezzo base, numero della procedura, data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c., nome e recapito telefonico del custode, omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene; saranno altresì omesse le generalità dei debitori, che potranno essere rese note dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice; - che, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c., sia data pubblicazione sul sito internet [www.reggioemilia.astagiudiziaria.com](http://www.reggioemilia.astagiudiziaria.com) del testo

integrale dell'avviso di vendita, di questa ordinanza, della perizia di stima e del recapito del custode giudiziario.

-Il gestore individuato per la vendita telematica procederà direttamente alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi degli artt. 490 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c.;

- l'effettuazione della pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche presuppone il pagamento del contributo alla pubblicazione – a carico delle parti – pari ad € 100,00 per ogni lotto posto in vendita e che va corrisposto per ogni tentativo di vendita;

- il gestore delle vendite individuato dovrà prelevare le somme necessarie dall'apposito libretto e/o conto corrente della procedura.

- Il gestore delle vendite individuato è autorizzato al prelievo dal libretto/conto corrente mandando alla Cancelleria per l'emissione del mandato – e provvede a pagare il contributo mediante il sito [www.pstgiustizia.it](http://www.pstgiustizia.it).

Si liquida a I.V.G., per la pubblicità per la gara sopra fissata, la somma prevista dallo standard vigente, autorizzando il prelievo dal libretto; si manda la Cancelleria per l'emissione del mandato. Il Giudice autorizza i creditori ad eseguire ulteriore pubblicità a loro spese e senza oneri per la procedura.

### **ORDINA**

Alla parte piu diligente di aprire il conto corrente presso “Credem S.p.A.” Agenzia 9 di Reggio Emilia, Via R. Livatino n.5/7, identificato altresì col numero della procedura n. 6391/2019 R.G. e alle parti di versare a titolo di fondo spese la somma di € 2.000,00 ciascuno;

### **Contenuto della delega al notaio**

#### **Il Giudice**

#### **dispone**

che il Notaio provveda:

- 1) a comunicare l'ordinanza di vendita al gestore della vendita telematica selezionato e a coordinarsi con esso per l'organizzazione della vendita e degli adempimenti delegati al gestore;
- 2) al controllo della titolarità in capo ai condividenti (il debitore esecutato) dei diritti reali inerenti l'oggetto della vendita (di apprensione esecutiva), sulla base della documentazione ipo- catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

- 3) al controllo dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica degli immobili (del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47), nonché le notizie di cui agli artt. 17 e 40 l. 47/1985; nel caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 17 comma 1 ovvero di cui all'art. 40 comma 3 l. 47/1985, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 4) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni sopra impartite;
- 5) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571 ultimo comma c.p.c.);
- 6) al controllo delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita);
- 7) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti in Cancelleria, nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti;
- 8) all'esame delle offerte pervenute e delle ricevute dei versamenti sul libretto bancario intestato alla procedura, ivi comprese le offerte pervenute a mezzo PVP; a richiesta del gestore della vendita telematica, il delegato dovrà attestare la regolarità delle offerte pervenute a mezzo PVP;
- 9) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 10) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando al termine l'aggiudicazione qualora ne ricorrano i presupposti;
- 11) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia autentica nel fascicolo dell'esecuzione, con esonero dalla annotazione a repertorio e dalla conservazione nella propria Raccolta;
- 12) a verbalizzare l'approvazione o le eventuali opposizioni delle parti al rendiconto del Custode (in caso di opposizioni, rimetterà a questo Giudice ogni decisione a riguardo);
- 13) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si proceda e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice;
- 14) a disporre, emettendo mandati nominativi oppure a mezzo di bonifico bancario disposto direttamente dall'Associazione notarile per conto del delegato (con eventuali spese di restituzione a carico dell'offerente), la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto Giudice per approvazione) e a dare avviso della predetta restituzione alla banca

depositaria delle somme della procedura mediante tempestiva trasmissione (a mezzo fax o p.e.c.) di copia semplice dell'estratto di questa ordinanza e del verbale dell'udienza di vendita;

15) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

16) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul libretto;

17) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, la ricevuta bancaria del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento e incombenti sull'aggiudicatario stesso;

18) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

19) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

20) a procedere all'assegnazione nei casi previsti dagli artt. 588 e ss. c.p.c.;

21) a ricevere la dichiarazione di nomina del terzo e la dichiarazione di volere profittare dell'assegnazione ex art. 590 bis c.p.c.;

22) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario, a procedere al calcolo approssimativo delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi notarili, delle spese a carico della procedura (indicativamente quelle per la cancellazione dei gravami esistenti, quelle di custodia e quelle relative alle spese legali del procedente qualora diverso dal fondiario), ad accantonare le somme necessarie per le predette spese e ad emettere ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario, dando ordine alla banca depositaria delle somme della procedura di eseguire l'operazione;

23) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 d.lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

24) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione. Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, domande giudiziali, sequestri, decreti di

ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 l. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il Notaio richiederà;

- liquidazione delle imposte e delle spese necessarie per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti;

- bozza di mandato per il pagamento delle suddette imposte e spese;

25) a notificare l'esperto stimatore dell'avvenuta vendita od estinzione della procedura, affinché egli provveda a redigere la sua nota spese finale;

26) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3 c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 d.l. 59/1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al Notaio dalla Cancellerie, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2 n. 5 c.p.c.; sin da ora autorizza il notaio delegato al prelievo dal libretto di deposito o dal conto corrente, delle somme necessarie per adempiere a quanto sopra;

27) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che sia risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento;

28) a dare istruzioni al Custode Giudiziario per il proficuo svolgimento delle attività di vendita, riservando a questo Giudice ogni diverso provvedimento relativo all'attività di amministrazione e conservazione degli immobili pignorati;

29) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

30) a depositare copia autentica del verbale nel fascicolo dell'esecuzione, con esonero dalla annotazione a repertorio e dalla conservazione nella propria Raccolta;

31) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo-base sopra stabilito, non ritenendosi di disporre l'incanto ex art. 576 c.p.c., a determinare, previa consultazione col custode, un diverso prezzo-base della vendita senza incanto in misura inferiore (sino ad un quarto);

32) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;

33) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (da effettuare tramite l'I.V.G. di Reggio Emilia secondo lo standard dell'Ufficio) e ordinando al creditore procedente o a quello munito di titolo di versare, entro 15 giorni, la somma necessaria all'espletamento qualora non disponibile sul libretto della procedura;

34) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della sua estesa delega;

35) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo-base già ribassato, a determinare, previa consultazione col custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore (sino ad un quarto);

36) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;

37) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (da effettuare tramite l'I.V.G. di Reggio Emilia secondo lo standard dell'Ufficio) e ordinando al creditore procedente o a quello munito di titolo di versare, entro 30 giorni, la somma necessaria all'espletamento qualora non disponibile sul libretto della procedura;

38) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della sua estesa delega;

39) a rimettere gli atti a questo Giudice in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita. Il Notaio dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate. Sin d'ora si autorizza il Notaio delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita e per il compimento di tutte le operazioni qui delegate inerenti e successive.

## **CUSTODIA**

### **Il Giudice**

**NOMINA** come custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia;

**DISPONE** che il custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia provveda a:

- verificare lo stato di conservazione e manutenzione del bene svolgendo relazione al giudice su eventuali difformità della perizia o su altre difficoltà per la vendita, nonché sullo stato di occupazione, sulle condizioni igienico-sanitarie e sulla regolarità amministrativa dell'immobile;
- realizzare piccola pubblicità della vendita presso l'immobile (affissione di cartelli, comunicazione ai proprietari degli immobili adiacenti ed altre forme pubblicitarie analoghe);
- 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 inviando agli interessati (tramite e-mail o fax), copia dell'ordinanza di vendita, della relazione 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;
- effettuare rendicontazione trimestrale e finale in ordine allo stato dell'immobile e all'operato degli occupanti: nel rendiconto dovrà indicare specificamente, per date e numero, gli accessi effettuati, i sopralluoghi finalizzati all'accompagnamento degli interessati all'acquisto ed ogni altra attività pertinente, oltre a formare una tabella dei movimenti di cassa redatta secondo lo schema semplice delle entrate ed uscite.

Il compenso del custode giudiziario sarà liquidato secondo il disposto del decreto del Ministro della Giustizia del 15 maggio 2009, n. 80.

Il Custode dovrà depositare, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari e presso l'Associazione Notarile, almeno 10 giorni prima dell'udienza di vendita dei lotti oggetto della procedura, il rendiconto delle attività custodiali sino ad allora svolte per la procedura affinché le parti possano averne conoscenza; in assenza di osservazioni nel corso dell'udienza di vendita, la relazione depositata si riterrà approvata.

#### **DISPONE**

che la Cancelleria, previa comunicazione del presente provvedimento all'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia per gli adempimenti di competenza e alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, trasmetta immediatamente il fascicolo al Notaio delegato presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari al fine di consentire lo svolgimento delle attività di cui alla delega.

**RINVIA**

all'udienza del 24 ottobre 2024 ore 9,45 per il prosieguo.

Si comunichi alle parti, all'IVG e si trasmetta con urgenza all'Associazione Notarile.

Reggio Emilia, 2 maggio 2024.

IL GOP

Dott.ssa Monica Santa Kumbasar