

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
CAUSA CIVILE N. 6391/2019 R.G.

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. **Gaetano Velardi**, Notaio in Albinea (RE), iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Reggio Emilia, per il tramite dell'Associazione Notarile – Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive, con sede in Reggio Emilia, - via Paterlini 1 – presso il Palazzo di Giustizia, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura in epigrafe dal Giudice D.ssa Monica Santa Kumbasar in data 2 maggio 2024 e successive disposizioni di data 4 giugno 2024 a correzione e integrazione dell'ordinanza suddetta, 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. GIOVANNI BAISI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Boretto (RE), in Via Giovanni XXIII n. 1, **proprietà gravata per la quota di 1/2 (un mezzo) da diritto di abitazione a favore di soggetto nato il 6 luglio 1942** di fabbricato ad uso residenziale con annesso piccolo fabbricato accessorio, il tutto inserito in un ampio parco che circonda i fabbricati.

L'immobile ad uso residenziale è un fabbricato storico denominato **Villa Falugi**, fu costruito a metà del XVIII secolo nel centro di Boretto. Risultano interventi di ampliamento risalenti al 1818, da allora non ha più subito trasformazioni di rilievo.

Il corpo principale è un edificio, a pianta rettangolare, organizzato su due piani e un sottotetto. Il fabbricato accessorio (un tempo adibito a stalla per cavalli) è anch'esso di forma regolare composto da un piano terra e da un piano sottotetto, sul fabbricato sono state effettuate modifiche nel corso degli anni 1980-81.

Il **fabbricato principale** è composto da:

- al piano terra ampio corridoio centrale su cui affacciano i locali soggiorno, sala, studio da un lato e cucina, cantina e vano scala di collegamento con il piano primo sull'altro lato. Al piano primo la scala di collegamento porta su un ampio corridoio su cui prospettano tre camere da un lato ed altre tre dall'altro lato, in fondo al corridoio si trova un bagno mentre una camera è dotata di bagno esclusivo.

- Al piano sottotetto, a cui si accede sempre tramite il vano scala, si trovano sei ampi locali soffitta e in fondo al corridoio un altro piccolo locale soffitta.

Il fabbricato accessorio posto nelle vicinanze del fabbricato principale è composto da:

- al piano terra tre locali ad uso ripostiglio ed uno adibito ad autorimessa dal quale, tramite una piccola scala a chiocciola, si accede al piano sottotetto dove è presente un locale ripostiglio ed un'ampia terrazza.

Il tutto come meglio evidenziato dalle planimetrie catastali che si riportano in perizia.

Il parco che circonda i fabbricati è di forma regolare con conformazione pianeggiante, sono presenti diverse essenze arboree il terreno è tenuto a prato. Sono presenti due accessi uno, il principale, che prospetta su via Giovanni XXIII che tramite un vialetto porta al fabbricato principale, il secondo affaccia su via Roma dove è presente lo stradello d'accesso gravato dalla servitù di passaggio richiamata in perizia.

Diritto reale pignorato:

proprietà gravata per la quota di 1/2 (un mezzo) da diritto di abitazione a favore di soggetto nato il 6 luglio 1942 relativamente alla villa con fabbricati accessori e area cortiliva pertinenziali; piena ed intera proprietà dell'area di cui al mappale 694 destinata a parco di pertinenza della villa.

Indirizzo: in Comune di Boretto (RE), in Via Giovanni XXIII n. 1

Estremi catastali:

proprietà gravata per la quota di 1/2 (un mezzo)

da diritto di abitazione a favore di soggetto nato il 6 luglio 1942

Catasto Fabbricati del Comune di Boretto (RE):

- **Foglio 8, particelle 371 e 372 sub. 1 tra loro graffate**, Categoria A/8, Classe U, consistenza vani 17, superficie catastale totale 466 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 461 mq., Viale Giovanni XXIII n. 1, piano T-1-2, Rendita Euro 2.107,14;

- **Foglio 8, particella 372 sub. 2**, Categoria C/6, Classe U, consistenza 26 mq., superficie catastale totale 30 mq., Viale Giovanni XXIII n. 1, piano T, Rendita Euro 122,19.

piena ed intera proprietà

Catasto Terreni del Comune di Boretto (RE):

- **Foglio 8, particella 694**, qualità semin arbor, classe 1, superficie: 3.214 mq., R.D. Euro 29,59, R.A. Euro 33,20.

Confini:

il compendio immobiliare confina nel suo complesso con:

- a nord con via Giovanni XXIII,
 - a sud con ragioni mappali: 375-377-381,
 - a est con via Roma e ragioni mappali 375-377,
 - a ovest con ragioni mappale 350,
- salvi altri.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Gianni Baisi nella perizia di stima depositata in atti, *con ulteriore riferimento all'infracitando atto di compravendita a ministero del Notaio Stefano Gardelli in data 19 aprile 2001 Rep.n. 59118/16927, dal quale si evince che "le opere inerenti la costruzione dei fabbricati in oggetto, sono state iniziate anteriormente al 1^ settembre 1967"*, il medesimo ha estratto copia delle planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio ed ha inviato richiesta di accesso agli atti al Comune di Boretto in data 02-11-2021; in data 19-11-2021 gli sono stati inviati gli atti autorizzativi rilasciati dal Comune.

I titoli edilizi rilasciati consistono in:

- PRAT.N. 77/71 - data 06-12-1971 - Autorizzazione Edilizia APERTURA DI DUE FINESTRE,
- PRAT.N. 76/80 - data 12-11-1980 - CONCESSIONE EDILIZIA MODIFICA PARZIALE ALLA COPERTURA DEL FABBRICATO USO RIPOSTIGLIO CON TERRAZZO NON PRATICABILE.

In data 24-01-2022 lo stimatore ha proceduto al sopralluogo presso gli immobili, sulla scorta degli elaborati grafici reperiti, si sono verificate le dimensioni dei locali, la loro destinazione e la conformità ai titoli edilizi per quanto concerne il fabbricato accessorio; mentre per quanto riguarda il fabbricato principale le verifiche sono state effettuate sulla scorta delle planimetrie catastale reperite, in quanto il fabbricato è stato realizzato nel XVIII secolo e quindi non esistono titoli edilizi in merito, salvo l'autorizzazione per l'apertura di due finestre al piano terra sul lato est.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici reperiti, non sono emerse particolari difformità, salvo differenze minime delle misure interne dei locali rientranti nell'ambito della tolleranza costruttiva, oltre alla realizzazione di una parete divisoria all'interno del locale cantina nel fabbricato principale e l'apertura di una porta interna nel fabbricato accessorio peraltro correttamente riportata

nella planimetria catastale.

Le modeste difformità rilevate rientrano nell'ambito dell'articolo 19 bis Tolleranza della Legge Regionale n. 23 del 2004 e successive modifiche e integrazioni.

L'immobile non ha subito interventi tali da richiedere ulteriori atti autorizzativi oltre a quelli già presentati, né è stato assoggettato ad alcun provvedimento sanzionatorio che possa limitarne la commerciabilità.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, si può quindi concludere che i beni oggetto della presente perizia sono commerciabili, previa rimozione della parete divisoria nel locale cantina non sanabile in quanto in contrasto con la normativa che regola gli interventi sul suddetto fabbricato.

Il costo della suddetta rimozione, a carico della parte aggiudicataria, è stato valutato nel capitolo 5.2 relativo alla valutazione dell'immobile.

Si precisa inoltre che il parco circostante la villa è definito nel PRG vigente come: Verde privato con vincolo assoluto di conservazione e inedificazione.

Certificazioni:

non si rilevano presenti le certificazioni di conformità degli impianti, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Commenti alla situazione catastale:

dalla documentazione in atti si precisa che l'intestazione catastale delle unità censite presso il Catasto Fabbricati del Comune di Boretto (RE) al Foglio 8, particelle 371 e 372 sub. 1 tra loro graffate, e particella 372 sub. 2, non è corretta in quanto riporta i signori ... omissis... come comproprietari della quota di 1/2 ciascuno.

Osservazioni:

secondo quanto indicato nella relazione di stima, *"le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, molte di queste riportano pitture e scritte realizzate dal Pietro Ghizzardi noto come esponente della pittura naïf (1906 – 1986) pittore e scrittore irregolare ad oggi annoverato tra i maggiori del panorama italiano ed europeo; le cui opere sono state esposte in alcune mostre d'arte contemporanea in Italia e all'estero. Le opere all'interno del fabbricato sono riportate nel Volume "Pietro Ghizzardi a casa Falugi".*

Ulteriori Notizie:

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono

integralmente richiamati. In particolare:

- atto di compravendita a ministero del Notaio Stefano Gardelli in data 19 aprile 2001 Rep.n. 59118/16927, trascritto a Reggio Emilia in data 21 aprile 2001 ai numeri 7936/5156;

- si precisa che la strada di accesso al terreno di cui sopra è gravata da servitù di passaggio con ogni mezzo, a favore dell'adiacente immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Boretto (RE), censito al Fg. 8, mapp. 375 sub. 6, per atto del Notaio Francesco Tafuri in data 8 maggio 2012 Rep.n. 6776/5538, registrato a Guastalla (RE) il 9 maggio 2012 al n. 1139, trascritto a Reggio Emilia il 9 maggio 2012 ai numeri 7733 R.G. e 5437 R.P.; dai pubblici Registri Immobiliari:

"i venditori concedevano alla parte acquirente la facoltà di aprire una nuova porta sulla facciata nord del proprio fabbricato di servizio censito nel catasto dei fabbricati del comune di Boretto, al foglio 8 mappale 375 sub. 6; e precisamente sul lato prospiciente lo stradello di accesso alla proprietà dei signori ...omissis... censito nel catasto terreni di detto comune con il mappale 694 del foglio 8. La parte venditrice inoltre concedeva alla parte acquirente il diritto di passaggio con ogni mezzo su detto stradello per accedere alla porta sopra menzionata";

- atto di compravendita del Notaio Tafuri in data 29 maggio 2012 Rep. n. 6858/5603, trascritto a Reggio Emilia in data 30 maggio 2012 ai numeri 9143/6425.

Stato di occupazione: gli immobili censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Boretto (RE) al Foglio 8, particelle 371 e 372 sub. 1 tra loro graffate, e particella 372 sub. 2, risultano gravati per la quota di 1/2 (un mezzo) da diritto di abitazione a favore di soggetto nato il 6 luglio 1942. Viene fatto riferimento al Custode Giudiziario nominato e alla pubblicità di legge per ogni e qualsiasi ulteriore informazione.

Condizioni generali di vendita

con modalità telematica sincrona mista 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 **5 dicembre 2024 alle ore 15:10** 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 in oggetto è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili 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 compendio immobiliare sopra descritto, Lotto Unico, il prezzo base per le offerte è di **Euro 258.000,00** (**duecentocinquantottomila/00**) e l'offerta minima è di **Euro 193.500,00** (**centonovantatremilacinquecento/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) 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 mista**.

H) Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sarà la società di seguito indicata:

- **IVG REGGIO EMILIA - ZUCCHETTI, raggiungibile sul sito ivgreggioemilia.fallcoaste.it.**

I) Ogni offerente, esclusi il debitore 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 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 tramite **BONIFICO** sul c/c bancario intestato alla procedura e aperto presso il "Credito Emiliano S.p.A.", Agenzia n. 9 di Reggio Emilia, Via R. Livatino n. 5/7, identificato con il numero della procedura (RGE 6391/2019) e con codice IBAN IT 59 S 03032 12813 010001001513 – 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. Ciò vale anche per la comparizione all'udienza di apertura delle buste.

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.

Le **offerte telematiche** dovranno essere conformi 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 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 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 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.

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 il 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 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 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 cauzione già versato; il termine per il deposito è inderogabilmente e 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 – 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.

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 che 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.

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 www.ivgreggioemilia.it.

Il Giudice 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:

M

- 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.

Reggio Emilia, 24 settembre 2024

Il Notaio Dr. Gaetano Velardi

