

Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia
Esecuzione Immobiliare RGE N. 22/2024 R.G. Esecuzioni

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. **Gino Baja Guarienti**, Notaio in Scandiano, 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 SOMMARIVA CAMILLA, in data 20/11/2024, 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. CORRADO
BONDAVALLI che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Reggio Emilia, Via Antignoli n. 1 int. 5, **piena proprietà** di appartamento al piano terzo mansardato, con annessa cantina al piano terra. Lo stato rilevato è sovrapponibile alla planimetria catastale ultima in atti del 2004 con la seguente distribuzione: ingresso/disimpegno, un locale adibito a soggiorno, un locale a cucina, due locali adibiti a camere da letto, un bagno, un WC, con annessa una cantina al piano terra dotata di locale igienico sottoscala. Lo stimatore ha precisato che i locali non sono rispondenti ai requisiti abitativi.

Superficie commerciale parametrata dell'abitazione con accessori e pertinenze 92,46 mq.

• LOTTO UNICO:

A3 - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia (RE):

- **Foglio: 134, Particella: 254 Subalterno: 2**, Z.C. 1, categoria A/3, classe 1, vani 6, superficie catastale totale: 88 mq., totale escluse aree scoperte: 88 mq., Via Antignoli n. 1, piano 3, Rendita: Euro 294,38.

Data della vendita: 06/03/2025 ore 15:30. Prezzo base: Euro 64.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 48.000,00.

Confini:

Abitazione piano terzo:

a salto cortile comune, mappali 252, 253, a salto via Antignoli, mappali 255, 243.

Cantina piano terra:

cortile comune, vano scala, mappali 255, 243, altra u.i.u. stesso mappale.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dall'Arch. Corrado Bondavalli nella perizia di stima depositata in atti il fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 (di remota costruzione).

In atti comunali non risultano titoli abilitativi.

Per la porzione immobiliare pignorata risulta:

in atti comunali

1 - pratica edilizia n. 420 P.G. 1966/4928 del 02/03/1966 “ *Sistemazione interna e restauro di un appartamento a sottotetto*” **il cui iter non si è concluso per mancata integrazione documentale** – (in particolare mancavano impresa esecutrice, nomina D.L. e versamento di lire 460) – ma dotata di parere favorevole della Commissione Edilizia in data 10/06/1966 espresso su parere favorevole della Sezione Edilizia Privata in data 05/03/1966, parere favorevole dell’Ufficio Tecnico- Sez. Urbanistica del 12/06/1966 su parere favorevole dell’Ufficio Igiene del 03/05/1966 -condizionato all’invarianza di altezza e volumetria- archiviata in data 09/06/1967); (in assenza di presupposti ostativi alla base della richiesta di concessione, secondo quanto indicato dallo stimatore, possiamo considerare lo stato di fatto depositato come accettato quindi assumibile a stato di fatto legittimato).

In atti catastali:

1 la planimetria di primo impianto è datata al 09/04/1981 prot. 5433.

Stato legittimato:

non si è reperita documentazione in grado di assumere valore di stato legittimato anteriore all’entrata in vigore dello strumento urbanistico già operante sul territorio urbanizzato nel 1940 (Piano Artoni).

In assenza di riferimenti validi identificativi dello stato legittimato, **considerata la particolare situazione al limite di una valutazione tecnico-urbanistica**, il giudizio di conformità dello stato rilevato sarà limitato al confronto con la prima rappresentazione grafica rinvenuta negli atti di archivio edilizia e catastali:

- per la porzione immobiliare al piano terzo (abitazione in sottotetto) la prima rappresentazione grafica è rappresentata dalla “pianta stato di fatto” nella pratica edilizia presentata negli anni '60;
- per la porzione immobiliare al piano terra (cantina) la prima raffigurazione dello stato di fatto è contenuta nella scheda catastale del 1981.

Agibilità:

NO

Giudizio di conformità e regolarità edilizia:

PER L'ABITAZIONE AL PIANO TERZO:

verifica della conformità dello stato di fatto rispetto ai grafici “Stato attuale” PG 4928/66.

Destinazione dell'unità immobiliare: a quella data è confermata la destinazione abitativa dei locali condizionata all'invarianza delle altezze e delle superfici rappresentate nello “stato di fatto”.

Dal confronto risultano rilevanti difformità:

la sagoma e lo schema distributivo interno della porzione abitativa sono sostanzialmente sovrapponibili alla raffigurazione planimetrica assunta a riferimento dello stato legittimo a meno delle seguenti variazioni:

variazioni prospettiche interne:

- 1 - abolizione di una finestra nell'ingresso verso il cortile interno,
- 2 - apertura di nuova finestra nel ripostiglio verso cavedio interno,

variazioni distributive:

- 1 - trasformazione di camera da letto su via Antignoli in bagno, apertura e chiusura di porte nella cucina;
- 2 - demolizione e ricostruzione di divisori interni nel ripostiglio/WC (camera da letto);
- 3 - apertura foro solaio e installazione scala di accesso al volume tecnico sottotetto;

uso improprio di vani accessori:

- 1 - il ripostiglio è utilizzato come camera da letto;

variazione altezze interne:

- 1 h 2,35 m oggi 2,50 nel corridoio e 2,17 nel tinello /soggiorno.

PER LA CANTINA AL PIANO TERRA:

Verifica di conformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale 1981

Dal confronto risultano rilevanti difformità:

- 1 - modifica altezza interna (da 2,20 m a 2,68 m),
- 2 - accorpamento di spazi comuni e altri locali contigui;
- 3 - accorpamento del vano sottoscala destinato a servizio igienico;
- 4 - presenza di impianti impropri per destinazione accessoria del locale.

Conclusioni: per l'abitazione con accessori e pertinenze (Fg 134 p.la 254 sub 2):

NON È ATTESTABILE LA CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA

Giudizio di conformità e regolarità catastale:

la corrispondente scheda planimetrica presentazione prot. RE0134633 del 03/09/2004 (ultima in atti) è rappresentativa dello stato di fatto con variazioni incidenti sui parametri catastali/reddituali, occorre ripristinare la destinazione accessoria a ripostiglio della camera da letto.

Conclusioni: per l'abitazione con accessori e pertinenze (Fg 134 p.la 254 sub 2):

NON È ATTESTABILE LA CONFORMITÀ CATASTALE.

Certificazioni Impianti: gli impianti, di recente rinnovati, non sono dotati di conformità.

Certificazione energetica: dall'ispezione al Catasto Energetico Edifici della Regione Emilia-Romagna risulta che l'immobile **NON è dotato** di attestato di prestazione energetica Certificazione energetica.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA

viene fatto rimando a quanto sotto indicato.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Precisazioni: l'immobile non presenta i requisiti abitativi, la destinazione abitativa attestata nei grafici reperiti in atti comunali è condizionata all'invarianza delle caratteristiche strutturali, delle altezze e delle superfici.

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate al paragrafo 5.1.3 si ipotizzano:

A A opere di ripristino:

B - abolizione di parti impiantistiche e ripristino della destinazione accessoria del locale ripostiglio al piano terzo (trasformato in camera da letto) e della cantina al piano terra;

C - demolizione scala interna e chiusura solaio;

D - costruzione antibagno;

E - ripristino delle altezze mediante controsoffittatura nell'abitazione e nella cantina.

si stima indicativamente un costo complessivo per ripristini in perizia.

A B presentazione titolo edilizio in sanatoria per le difformità distributive e prospettiche interne che non modificano i requisiti abitativi e siano conformi alle previsioni urbanistiche e di regolamento edilizio;

si stima indicativamente un costo in perizia, anche per la regolarizzazione catastale.

All'esito delle regolarizzazioni edilizio/urbanistiche, si prevedono costi di regolarizzazione catastale, le variazioni incideranno sui parametri catastali e reddituali (ripristino destinazioni accessorie).

Ulteriori Notizie: gli immobili verranno trasferiti 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 a ministero del Notaio Cecilia Casasole in data 05/08/2008 rep.n. 25898/8058, trascritto l'8/08/2008 ai numeri 26964 R.G. 16926 R.P.

Stato di occupazione: l'immobile potrà essere consegnato libero a cura del custode giudiziario ex art 560 c.p.c. (l'ordine di liberazione sarà emesso al momento della pronuncia del decreto di trasferimento dell'immobile).

Condizioni generali di vendita con modalità telematica sincrona a mezzo del gestore della vendita

- 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 **6 Marzo 2025 alle ore 15.30 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 64.000,00 e l'offerta minima è di Euro 48.000,00.

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

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

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare offerta conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32, artt. 12 e segg., secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul PVP, **tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia.** Ad essa dovrà essere allegata la ricevuta del **versamento tramite BONIFICO sul c/c bancario intestato alla procedura e aperto presso "LA CASSA DI RAVENNA S.P.A." Agenzia di Reggio Emilia, Via Battaglione Toscano n. 1/a, identificato con il numero della procedura (RGE 22.2024) e con codice IBAN IT 53 D 06270 12800 CC0680324745 – 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 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, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.**

In caso di offerta formulata da più persone, ai sensi dell'art. 12/4, terzo periodo, 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. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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. 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), del presentatore, se differente dall'offerente, 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.

In caso di ricorso alla figura del presentatore, si dispone 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 **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, **riconducibile 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 mandatari muniti di procura speciale (atto pubblico o**

scrittura privata autenticata) - le parti, i difensori delle parti, i creditori e i comproprietari non eseguiti, nonché altri soggetti autorizzati dal giudice o dal referente della procedura ex art. 20/1 D.M. n. 32/2015.

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

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

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

In particolare:

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c sopraindicato il residuo prezzo, gli oneri fiscali e tributari, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, somme che il 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. 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, 11/12/2024

Il Notaio Dr. Gino Baja Guarienti