

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 15/2025 R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta Avv. Laura Redoni iscritta nell'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Reggio Emilia con studio in Guastalla (RE) Piazza Martiri Patrioti n. 1C/1D, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 11 dicembre 2025, 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. EZIO RONZONI che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Fabbrico (RE), Via Giacomo Matteotti n. 35, **piena proprietà di appartamento di civile abitazione e cantina pertinenziale**, ubicato nel centro storico.

Unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Fabbrico (RE):

Foglio 17, Mappale 141, Subalterno 7, Categoria A/4 di Classe 1, Consistenza cat. 5,5 vani, Rendita € 196,00.

Fabbricato del tipo condominiale, ubicato nel centro storico del Comune di Fabbrico (RE), caratterizzato da porticato esterno di uso pubblico, assenza di area a verde ed aree cortilive interne di proprietà esclusiva.

Zona servita da ogni pubblico servizio ed esercizi commerciali.

L'edificio è storico ed originariamente edificato prima del 1° Settembre 1967; realizzato a 3 piani fuori terra, con struttura portante in muratura intonacata, solai di piano orizzontali e di copertura in legno, cornicione in legno a vista nelle parti interne ed intonacato nella parte prospiciente la pubblica viabilità, manto di copertura in coppi, lattonerie grondaie e pluviali in lamiera zincata.

Condizioni generali delle parti comuni ed esterne: Mediocri.

L'appartamento ubicato al piano primo è accessibile da due scale, una esterna di proprietà esclusiva ed una interna in comune con altra U.I., ed è internamente così suddiviso: ingresso diretto nel locale pranzo, locale cucina, disimpegno, locale soggiorno, n. 1 camera da letto, ulteriore corridoio, locale ripostiglio, locale bagno e n. 2 terrazze oltre area cortiliva di proprietà esclusiva e piccolo ripostiglio di proprietà esclusiva posto sotto

il vano scala comune al piano terreno.

Unità Immobiliare dotata di: porta di accesso in legno dal vano scala condominiale ed in vetro ed alluminio dal terrazzo e vano scala di proprietà esclusiva, la pavimentazione è interamente in ceramica, rivestimenti bagno e cucina in ceramica, serramenti esterni sia in legno dotati di vetro doppio che in alluminio ed oscuramenti con tapparelle avvolgibili (non funzionanti), serramenti interni del tipo tamburati, davanzali in cemento, battiscopa in ceramica, ecc. Bagno dotato di: doccia, wc, bidet, lavabo ed attacco lavatrice.

L'impianto di climatizzazione invernale è realizzato con singoli radiatori a gas (tutti da verificare); la produzione di acqua calda sanitaria con boiler allacciato alla rete del gas.

Impianti elettrico, telefonico, citofonico e tv sono prevalentemente del tipo sottotraccia; NON più in funzione da diverso tempo e da rivedere integralmente sia conformità che funzionalità.

Si evidenzia che: a) l'appartamento non è più utilizzato e privo di minima manutenzione ormai da diversi anni. Pieno di ragnatele, polvere, guano e carcasse di piccione morti. Da sanificare integralmente; b) la copertura sovrastante (condominiale) non è più perfettamente funzionante, da cui evidenti in più punti perdite e macchie nei soffitti; c) il negozio sottostante, dopo l'ultimo terremoto, ha inserito dei puntelli di sicurezza, per vincolare il solaio del primo piano (da verificare la resistenza strutturale del piano) e mostra anche macchie di infiltrazione in corrispondenza dei terrazzi sovrastanti.

Cantina posta al piano terreno in altro corpo di fabbrica posto a Nord, cui si accede da area cortiliva di proprietà esclusiva, è internamente dotata di: pavimentazione in cemento, pareti intonacate, solaio di copertura con travi tipo Varese e tavelloni a vista e dotata di una porta di accesso in legno, sviluppante una superficie netta calpestabile di 6,10 mq. ca.

Le condizioni generali delle proprietà esclusive sono: Scadenti / pessime.

L'unità immobiliare abitativa sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq. 94,60 ca. oltre mq. 105,00 ca. di area cortiliva interna di proprietà esclusiva, con misure delle superfici immobiliari utilizzate per il calcolo della consistenza, verificate in sito con rilievo metrico da parte dello stimatore.

Amministrazione condominiale: assente.

Diritto reale pignorato: Piena Proprietà.

Indirizzo: Fabbrico (RE) - Via Giacomo Matteotti n. 35.

Estremi catastali: Comune di Fabbrico (RE) Foglio 17, Mappale 141, Subalterno 7,

Categoria A/4 di Classe 1, Consistenza cat. 5,5 vani, Rendita € 196,00.

Confini: Appartamento: Nord: Mapp. 142 e Mapp. 141, Sub. 8; Est: Mapp. 142; Sud: a salto con Via Matteotti; Ovest: Mapp. 140, 174 e Mapp. 141, Sub. 7 e 9. Cantina: Nord, Ovest e: Mapp. 141, Sub. 8; Est: Mapp. 135; Sud: area di proprietà esclusiva Sub. 7.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Ezio Ronzoni nella perizia di stima depositata in atti, da intendersi integralmente richiamata, trattasi di immobile NON conforme alle normative urbanistico-edilizie ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. La planimetria catastale della Unità Immobiliare non rappresenta l'esatta posizione delle pareti interne; sarà da aggiornare a carico della nuova proprietà.

Dalle ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fabbrico, il fabbricato risulta essere stato edificato prima del 1° Settembre 1967, e successivamente modificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (entrambe senza elaborati grafici allegati):

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 08/88 del 15.02.1988 per: *Rifacimento scala*;
- 2) Autorizzazione Edilizia n. 20/88 del 10.03.1988 per: *Rifacimento solaio 2° piano e ripassatura completa del manto di copertura.*

Secondo quanto indicato dallo stimatore, dal sopralluogo della unità immobiliare abitativa si riscontra: a) la chiusura interna di una finestra prospiciente Via Matteotti nel locale cucina; b) una nuova tramezzatura interna in cartongesso a rendere la camera da letto autonoma e non passante con la realizzazione di nuovo corridoio. Da cui NON è possibile dichiarare tale unità immobiliare amministrativamente regolare; necessitando di una pratica di accertamento di conformità, per ripristinare la regolarità amministrativa.

Relativamente all'”Attestato di **Prestazione Energetica**”, NON è presente nel catasto energetico della Regione.

Eventuali opere di ripristino

Secondo quanto indicato dallo stimatore, verificare la tenuta idraulica della copertura (condominiale), ripulire la scala comune dal guano e dai piccioni morti e rimozione bussola in ferro di ingresso (con oneri già considerati nella valutazione al mq.).

Costi di regolarizzazione

Secondo quanto indicato dallo stimatore, 1) Pratica di accertamento di conformità per opere interne (fin. da ripristinare) ed aggiornamento catastale: Costo stimato Eu. 5.000,00 ca. iva e sanzione compresa.

Lo stimatore ha precisato che, eventuali quantificazioni relative a spese di regolarizzazioni amministrative o condominiali, sono da ritenersi meramente indicative e stimate sulla scorta delle indicazioni fornite dai competenti uffici tecnici comunali / amministratori immobiliari, alla data di accesso ispezione pratiche edilizie. Trattasi pertanto di costi presunti stimati in perizia.

Commenti alla situazione catastale: secondo quanto indicato dallo stimatore, trattasi di immobile NON conforme alle normative urbanistico-edilizie. La planimetria catastale della Unità Immobiliare non rappresenta l'esatta posizione delle pareti interne; sarà da aggiornare a carico della nuova proprietà. Si richiamano le considerazioni dello stimatore in merito alla situazione catastale.

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.

Stato di occupazione: l'unità immobiliare pignorata è risultata non più occupata da svariati anni, secondo dichiarazioni acquisite dallo stimatore. L'accesso forzoso è avvenuto con l'ausilio della Polizia Municipale di Fabbrico ed un fabbro per l'apertura e sostituzione della serratura di ingresso. Secondo quanto indicato dallo stimatore, al momento del sopralluogo, all'interno del fabbricato vi era diverso mobilio di proprietà della ditta esecutata, il tutto di modesto valore commerciale. Relativamente ad eventuale presenza di depositi di materiale inquinante, nulla è stato riscontrato dal sopralluogo eseguito dallo stimatore, né si era in presenza di condizioni che, a giudizio dello stimatore, abbiano richiesto ulteriori ricerche specifiche.

L'immobile potrà essere consegnato libero da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Condizioni generali di vendita

con modalità telematica sincrona a mezzo del gestore della vendita

IVG REGGIO EMILIA - ZUCCHETTI

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al delegato il giorno **3 Settembre 2026** **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 44.000,00 e l'offerta minima è di Euro 33.000,00.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato presso lo studio in Guastalla (RE), Piazza Martiri Patrioti n. 1C/1D e ai contatti reperibili sul sito <https://www.ordineforense.re.it/consultazione-albo/>

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 www.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 "EmilBanca S.C." – Via Adua n. 97/D - Agenzia di Reggio Emilia, identificato con il numero della procedura e con codice IBAN IT52A0707212805000000761912 – della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).**

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

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

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

Qualora il p.d., consentendolo i sistemi tecnologici a sua disposizione al momento della gara, riscontri che l'offerta è stata firmata digitalmente da soggetto diverso da quello indicato come offerente nell'offerta stessa, dichiarerà inammissibile l'offerta. In caso di offerta formulata da più persone, ai sensi dell'art. 12 D.M. n. 32/2015, all'offerta deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o a colui che ha firmato digitalmente l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. In questo caso, l'offerta può essere presentata da uno degli offerenti.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente (si sottolinea che non sarà possibile "intestare" l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo il caso dell'offerta a mezzo dell'avvocato e/o per persona da nominare); l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. ovvero che i coniugi depositino dichiarazione ex art. 179 c.c. dopo l'aggiudicazione, contestualmente alla prova del pagamento del saldo); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (al più tardi all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

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

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

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta **dall'offerente** con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*, oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di *casella PEC identificativa* (c.d. PEC-ID), *rilasciata da un gestore di PEC iscritto in apposito registro ministeriale* ai sensi

dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, **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.

D) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatore e/o di agenzie; gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode, il professionista delegato e il referente della procedura. Gli annunci di vendita immobiliare pubblicizzati presso

Agenzie immobiliari non attengono ad alcun rapporto (contrattuale o commerciale) fra queste ed il Tribunale, pertanto, ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita e allo stato del procedimento.

J) Alle operazioni di vendita possono prendere parte (con modalità telematiche) – *oltre agli offerenti e ai loro mandatarî muniti di procura speciale (atto pubblico o scrittura autenticata)* – le parti, i difensori delle parti, i creditori e i comproprietari non 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 p.d. 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 lo studio del professionista delegato Avv. Laura Redoni, in Guastalla (RE) Piazza Martiri Patrioti n. 1C/1D - **la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;**
- **l'aggiudicatario deposita presso lo studio del p.d. 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'art. 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 professionista delegato.

O) Nelle procedure esecutive instaurate fino al 28.2.2023, in caso di lotto/i abitato dal debitore esecutato, l'aggiudicatario potrà avanzare la richiesta di attuazione da parte del custode giudiziario dell'ordine di liberazione (da persone e da beni mobili e mobili registrati) 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.

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 delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato 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 REGGIO EMILIA - ZUCCHETTI**, è **raggiungibile sul sito www.ivgreggioemilia.falcoaste.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, 25.05.2026

Il delegato

Avv. Laura Redoni