



**Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia**

**Esecuzione Immobiliare RGE N. 89/2025 R.G. Esecuzioni**

**Avviso di vendita giudiziaria**

La sottoscritta D.ssa **Cecilia Casasole**, Notaio in REGGIO EMILIA, iscritta 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, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottoressa SOMMARIVA CAMILLA, in data 04/02/2026, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili di cui al **lotto unico**:

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA**

**DAL GEOM. ALBERTO VEZZANI**

**che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Reggio Emilia, Via Giuseppe Turri n. 19, interno 14, **piena proprietà** di appartamento destinato ad abitazione posto al piano quarto, costituito da INGRESSO, CORRIDOIO, DISIMPEGNO, CUCINA, PRANZO-SOGGIORNO, CAMERA, BAGNO, RIPOSTIGLIO, VERANDA e LOGGIA con CANTINA a piano interrato, di superficie commerciale pari a circa Mq. 83,73, oltre alle parti comuni (Articolo n° 1117 e seguenti del Codice Civile), posto in un fabbricato denominato Condominio "BASSI", quale descritto nella perizia di stima; *risultano spese condominiali insolute.*

- **LOTTO UNICO:**
- Proprietà per la quota 1/1 di:
- **A2 - Abitazione** distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:
  - **Foglio: 137, Particella: 107, Subalterno: 21**, z.c. 2, categoria A/2, classe 3, vani 4, superficie catastale totale: 82 mq., totale escluse aree scoperte: 79 mq., Via Giuseppe Turri n. 23, piano S1-4, Rendita: Euro 392,51.

**Data della vendita: 22/09/2026 ore 15:30. Prezzo base: Euro 64.500,00 Rilancio**

**minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 48.375,00.**

**Confini:**

l'APPARTAMENTO, posto a piano quarto confina:

- a NORD con altra proprietà e con vano scala comune,
- ad EST con vano scala comune e con altra proprietà,
- a SUD con altra proprietà ed a salto con copertura autorimesse,
- ad OVEST a salto con copertura autorimesse.

La CANTINA, posta a piano interrato confina:

- a NORD con intercapedine,
- ad EST con intercapedine,
- a SUD con altra proprietà,
- ad OVEST con corridoio comune.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto dichiarato dal Geom. Alberto Vezzani nella perizia di stima depositata in atti, l'edificio denominato Condominio "BASSI" di cui fa parte la porzione in oggetto, è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n° 5498 di P.G. del 15/06/1961, per lavori edili di nuova costruzione di un fabbricato civile ad uso abitazione e negozi (1° lotto) in Via Turri (Allegato 7.9.);
- Licenza Edilizia n° 22915/61 di P.G. del 27/04/1962, per lavori edili di nuova costruzione di un fabbricato civile ad uso abitazione e negozi (2° lotto) in Via Turri (Allegato 7.9.);
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità, Protocollo n° 27401/62 del 10/12/1962, degli appartamenti posti dal 1° all' 8° piano della casa di nuova costruzione (Allegato 7.9.);
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità, Protocollo n° 19027/63 del 18/08/1963, dei locali negozi e servizi di nuova costruzione posti al piano terra della casa già in parte dichiarata abitabile (Allegato 7.9.);
- CILA-S Superbonus per opere di efficientamento energetico e sismico, Protocollo n° 271969 del 23/11/2022, Condominio "BASSI" Via Turri Giuseppe n° 19 angolo Via Vecchi Giovanni n° 16 (Allegato 7.9.);
- CILA-S in variante per integrazione Legge 10, Protocollo n° 49226 del 26/02/2024, Condominio "BASSI" Via Turri Giuseppe n° 19 angolo Via Vecchi Giovanni n° 16

(Allegato 7.9.).

Secondo quanto indicato dallo stimatore, da un attento ed accurato esame di tutta la documentazione scaricata telematicamente dal sito dell'Archivio Storico dell'Ufficio Tecnico, settore Edilizia Privata, del Comune di Reggio Emilia, e dalla visita di sopralluogo effettuata agli immobili in data 14/11/2025, si riscontrava la **NON CONFORMITA' dell'unità immobiliare** ai titoli edilizi depositati/rilasciati, alle tavole progettuali depositate, ed alle normative edilizie ed urbanistiche del Comune di Reggio Emilia.

Si riscontravano alcune difformità interne all'APPARTAMENTO a piano quarto, quali lo spostamento della porta d'ingresso, la chiusura dell'armadio a muro nell'INGRESSO, la demolizione della parete divisoria tra INGRESSO e CORRIDOIO, la realizzazione del DISIMPEGNO con conseguente accorciamento del BAGNO, la creazione del RIPOSTIGLIO con restringimento della CAMERA, la chiusura della VERANDA con muro in aderenza alla gelosia, sovrastato da un finestrone apribile, l'apertura di una porta esterna di comunicazione tra VERANDA e LOGGIA, oltre che la modifica delle dimensioni di questi ultimi due accessori e di altri locali interni.

Sono state notate variazioni delle porte interne e delle forature esterne.

Inoltre a piano interrato nella CANTINA sono variate le dimensioni del locale, l'altezza utile, la porta d'ingresso ed i finestrini.

Infine sono state rilevate altre lievi difformità riconducibili a Tolleranze Costruttive in base all'Articolo 19-bis Legge Regionale 21/10/2004 n° 23, ed alla Legge Regionale 25/07/2025 n° 5 (Allegato 7.11).

Alcune di queste opere abusive potranno essere sanate altre dovranno essere demolite.

Per riportare l'intera proprietà interessata ad una completa conformità edilizia ed urbanistica, occorre presentare al Comune di Reggio Emilia, una pratica edilizia in sanatoria con opere, per sistemare tutte quelle modifiche precedentemente riportate, smontare il finestrone della VERANDA con demolizione della muratura per il ripristino della gelosia, ed infine depositate all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE, Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, un nuovo accatastamento, con la presentazione di una pratica DOCFA di variazione delle planimetrie.

In merito a quanto sopra riportato, non vi sono in essere, ai sensi dell'Articolo n° 41 della Legge n° 47/1985 e succ. mod., provvedimenti sanzionatori da parte delle Autorità

Comunali.

#### **CERTIFICAZIONI ED ATTESTAZIONI:**

l'unità immobiliare pignorata, è **DOTATA** della seguente documentazione:

- **Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità.**

L'unità immobiliare pignorata, è **PRIVA** della seguente documentazione.

- **Dichiarazioni di “Conformità” degli impianti** ex-Legge n° 46/1990.

- **Attestato di Prestazione Energetica** ai sensi del Decreto Legislativo n° 192/2005 e del D.A.L. n° 156/2008 Regione Emilia-Romagna.

#### **EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO:**

sono da prevedersi costi per lavori di ripristino, che dovranno avvenire a cura di ditte specializzate, con l'utilizzo di personale idoneo, strumenti, macchinari ed **automezzi, con operazioni a carico del futuro acquirente, mediante lavori di** smontaggio del finestrone della VERANDA con demolizione della muratura per il ripristino della gelosia, sgombero, carico e scarico, con smaltimento e trasporto dei materiali di risulta alle pubbliche discariche autorizzate, per un costo presunto quale indicato in perizia.

#### **COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:**

sono da prevedersi costi di regolarizzazione per opere edilizie abusive, per un costo indicativo come indicato in perizia, relativi al pagamento di sanzione amministrativa, di spese tecniche per la presentazione al Comune di Reggio Emilia, di una pratica edilizia in sanatoria, e per il deposito all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, di un nuovo accatastamento, con il deposito di una pratica DOCFA di variazione della planimetria.

#### **COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:**

secondo quanto indicato dallo stimatore, tutta la proprietà risulta regolarmente censita e vi è corrispondenza tra i dati dei beni pignorati ed i dati dei beni accatastati. Dalla visita di sopralluogo, effettuata in data 14/11/2025, e da un attento ed accurato esame della documentazione catastale scaricata dal sito dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE, Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, è emerso che la planimetria catastale della singola unità immobiliare, depositata in data 11/09/1963, non corrisponde allo stato attuale degli immobili, a causa di alcune modifiche eseguite, pertanto si dovrà procedere ad un nuovo accatastamento, con la presentazione di una pratica DOCFA di variazione della planimetria.

**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 qui vi si intendono integralmente richiamati, tra cui l'atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Maria Carmen Costabile di Casina (RE) in data 10/06/1999 Rep. n. 28440, trascritto a Reggio Emilia il 06/07/1999 al n. 8742 di 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 22 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 64.500,00 e l'offerta minima è di Euro 48.375,00.**

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Notaio delegato presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari (c/o Palazzo di Giustizia – piano terra – via Paterlini 1).

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura). Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

E) Entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto. Si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna.

F) La vendita si svolgerà senza incanto, secondo il sistema previsto dagli artt. 570-574 c.p.c., atteso che, ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., non può ritenersi probabile che la vendita con il sistema dell'incanto ex art. 576 c.p.c., possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene.

G) La vendita avverrà con modalità telematica sincrona.

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

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

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 a PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.89-2025 R.G. e aperto presso "Crédit Agricole Italia S.p.A.", Agenzia 4 di Reggio Emilia, Via Emilia all'Angelo n. 38, identificato con il numero della procedura (RGE 89.2025) e con codice IBAN IT 19 P 06230 12804 000040761960 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 PUO' 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. riscontri, con i mezzi tecnologici disponibili al momento della gara, 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, **riconciliabile 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](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, 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](http://www.ivgreggioemilia.it) e <https://pvp.giustizia.it/pvp/> sarà pubblicata e

disponibile la relazione di stima dell'esperto;

**Il gestore della vendita telematica - IVG di Reggio Emilia - Zucchetti, è raggiungibile sul sito [ivreggioemilia.falcoaste.it](http://ivreggioemilia.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, 14/05/2026.

Il Notaio D.ssa Cecilia Casasole