

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N. 163/2025 R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. **Cleto CARBONARA**, Notaio in Sant'Ilario D'Enza (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 esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottor Niccolò Stanzani Maserati in data 24 giugno 2026, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili di cui al seguente **Lotto Unico**:

Lotto Unico

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DALL'ING. CARMINE COSTANTINO

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Reggio Emilia in via Domenico Cimarosa n. 4 - interno 7, **piena proprietà** della porzione di fabbricato condominiale di seguito descritta: appartamento al **piano secondo** composto da ingresso, sala pranzo, cucinotto, bagno, tre camere da letto, di cui una con accesso al balcone posto sul lato est; al **piano (semi) interrato** cantina e autorimessa.

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio condominiale (edificato a metà degli anni '60 del secolo scorso) di numero quattro piani fuori terra oltre interrato – senza ascensore – e sono identificati al Catasto Fabbricati al fg.131, particella 110, sub.19 (appartamento e cantina - A/3) e sub. 7 (autorimessa - C/6).

Dalla relazione di stima si evincono oneri insoluti condominiali.

LOTTO UNICO

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

- **Foglio 131 mappale 110 sub. 19**, z.c. 2, categoria A/3, classe 4, vani 5,5, superficie catastale totale: 86 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 84 mq., via Domenico Cimarosa n. 4, piano 2, Rendita 355,06;



- **Foglio 131 mappale 110 sub. 7**, z.c. 2, categoria C/6, classe 6, mq. 9, superficie catastale totale: 11 mq., via Domenico Cimarosa, piano T, Rendita 37,18.

Data della vendita: 12/11/2026 ore 15.30. Prezzo base: Euro 80.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 60.000,00.

Confini dell'immobile:

dell'appartamento:

a nord con vano scala comune e altre unità immobiliari;

ed est con area cortiliva comune;

a sud con area cortiliva comune;

ad ovest con area cortiliva comune.

Della cantina:

a nord con altra unità immobiliare;

ed est con corridoio e vano scala comune;

a sud con altra unità immobiliare;

ad ovest con autorimessa (sub.7) stessa ditta.

Dell'autorimessa:

a nord con altra unità immobiliare;

a est con cantina (sub.19) stessa ditta;

a sud con altra unità immobiliare;

a ovest con cortile comune.

Eventuali pertinenze e accessori:

fanno parte dell'immobile i proporzionali diritti di comproprietà (art. 1117 e seguenti C.C.) sulle parti comuni dell'edificio, comuni per legge e per destinazione come da rogiti di provenienza.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dall'Ing. Carmine Costantino nella perizia di stima depositata in atti, per quanto riguarda la regolarità edilizia degli immobili, ci si riferisce alla documentazione presente agli atti presso l'archivio generale del Comune di Reggio Emilia che si richiama brevemente in perizia.

Il fabbricato è stato edificato nell'anno 1965 ottenendo i seguenti provvedimenti:



- Autorizzazione Edilizia n.3349 P.G. del 11/3/1964, avente ad oggetto "Costruzione di fabbricato civile ad uso abitazione ...".
- Certificato di abitabilità n.11902 P.G., rilasciato in data 29/7/1965, previo sopralluogo sanitario del 9/6/1965.
- D.I.A. n.17913 P.G., del 28/8/2007, relativa a interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni.
- C.I.L. n.13643 P.G., del 2/7/2010, relativa a interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni.

Si rilevano difformità edilizio-urbanistiche e catastali che sono di seguito descritte (per una migliore comprensione si vedano le planimetrie al paragrafo 3.3.1):

- a) Presenza di cavedio nell'angolo del locale pranzo, attualmente utilizzato come camera da letto;
- b) presenza di controparete in corrispondenza della parete divisoria tra il bagno e la camera da letto;
- c) chiusura di porta e realizzazione di nuova apertura in diversa posizione, in collegamento tra la cantina e la zona comune;
- d) apertura di porta di collegamento tra l'autorimessa e la cantina;
- e) lievi difformità nelle dimensioni interne dei locali;
- f) altezza interna pavimento-soffitto pari a 3,02 m rispetto ai 3,00 m dello stato legittimo dell'abitazione.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE ED OPERE DI RIPRISTINO:

secondo quanto indicato dallo stimatore, per quanto riguarda le difformità di cui ai punti a), b), c), d) del paragrafo 3.6.1 si ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia del tipo CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in sanatoria senza opere ai sensi della Legge Regionale n.23/2004 e s.m.i. (art.16 bis).

La procedura richiede il pagamento di una sanzione minima (determinata in ragione della presenza di interventi abusivi riguardanti sia l'unità immobiliare sia il collegamento verso parte comune) alla quale si aggiungono i diritti di segreteria.

Per quanto riguarda invece la difformità di cui al punto e), f), si ritiene che le stesse siano riconducibili a meri errori materiali; pertanto, tali difformità possano rientrare nelle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 19-bis della L.R. n. 23/2004 e s.m.i., nonché secondo quanto chiarito dalla circolare regionale PG. 2018.0410371 del



05/06/2018, e che non costituiscano pertanto abuso edilizio.

Si evidenzia inoltre che il rilascio del certificato di agibilità è avvenuto previo sopralluogo del tecnico competente.

Dovrà essere aggiornata anche la planimetria catastale dell'appartamento; quella dell'autorimessa e della cantina risulta corretta.

L'operazione di aggiornamento catastale richiederà il pagamento dei tributi.

Si rileva inoltre la necessità di procedere alla regolarizzazione strutturale relativa alle tolleranze ai sensi della DGR Emilia-Romagna n.1744/2025, mediante deposito di pratica strutturale (modello MUR R.1) e pagamento al competente comune del rimborso forfettario.

Le spese tecniche necessarie alla regolarizzazione sono presumibilmente quantificabili come indicato in perizia (contributi del professionista e iva esclusi).

Non si crede siano necessarie opere tese al ripristino della funzionalità dei beni sebbene le finiture siano, in buona parte, in avanzato stato d'usura. Tuttavia si evidenzia l'opportunità di eseguire una verifica tecnica di tipo strutturale in corrispondenza di alcune fessurazioni presenti sul soffitto e negli angoli delle pareti di alcuni locali, al fine di accertarne natura ed entità. Si segnala inoltre che l'impianto elettrico appare risalente nel tempo e potrebbe necessitare di interventi di adeguamento e messa in sicurezza, previa verifica tecnica.

CERTIFICAZIONI:

- dal controllo effettuato presso l'archivio telematico "SACE - REGIONE EMILIA ROMAGNA", non risulta esistere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE).

- Non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità o altra documentazione tecnica relativa agli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

secondo quanto indicato dallo stimatore, la piena proprietà degli immobili risulta in capo alla parte esecutata per effetto di accettazione tacita dell'eredità, accertata con sentenza del Tribunale di Reggio Emilia emessa nel procedimento R.G. n. 2499/2024 e successivamente trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Emilia con note di trascrizione registro generale n. 16470 e registro particolare n. 11981 del 18/07/2025 e registro generale n. 16471 e registro particolare n. 11982 del 18/07/2025.



Alla data della relazione di stima, la situazione catastale non risulta allineata in quanto non sono state ancora eseguite le relative denunce di successione.

La planimetria catastale dell'autorimessa e i dati in visura catastale riportano l'indicazione del "piano terra"; sebbene la planimetria catastale dell'autorimessa riporti l'indicazione del piano terra, in realtà la stessa e con essa la cantina adiacente e comunicante (catastalmente collocata al piano interrato), sono in effetti collocate ad un livello inferiore al piano terra ed è dunque corretto indicare nella descrizione come piano seminterrato (o interrato).

Ulteriori Notizie:

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti e condizioni, parti comuni, vincoli, atti d'obbligo e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui:

- atto di compravendita a ministero del Notaio Arrigo Manghi in data 8 marzo 1967 Rep.n. 9787/3234, trascritto in data 20 marzo 1967 ai numeri 2768 R.G. e 2293 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). Si rinvia a ulteriormente quanto indicato dal custode giudiziario nella pubblicità di legge.

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 12 Novembre 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 80.000,00 e l'offerta minima è di Euro 60.000,00.**

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) 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., tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia, e depositata secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. **Ad essa dovrà essere allegata la ricevuta del versamento tramite BONIFICO sul c/c bancario intestato a PROCEDURA ESECUTIVA RIF. PROC. ESEC. IMM. N. 163/2025 e aperto presso CREDITO EMILIANO S.P.A., Sede di Reggio Emilia, Via Emilia San Pietro n. 4, identificato con il numero della procedura (RGE 163.2025) e con codice IBAN IT 83 H 03032 12800 010001249647 – 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., 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 minorenne, 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, **ricongiungibile 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 autenticata)** – le parti, i difensori delle parti, i creditori e i comproprietari non esecutati, nonché gli 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 vendita sincrona 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 professionista delegato 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; 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.

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, 23 luglio 2026.

Il Notaio Dr. Cleto CARBONARA

