N. R.G. 4913/2023

TRIBUNALE ORDINARIO di REGGIO EMILIA

SEZIONE SECONDA CIVILE

ORDINANZA DI VENDITA NEL GIUDIZIO DIVISIONALE

IL GIUDICE

richiamato il provvedimento emesso all'odierna udienza, con il quale si è disposto di provvedere con separata ordinanza alla rimessione in vendita del lotto 3;

rilevato che il terzo esperimento di vendita dell'11/06/2026 è rimasto deserto, al prezzo base di euro 205.700,00 e con offerta minima di euro 154.275,00;

che le parti hanno chiesto la prosecuzione delle operazioni di vendita del lotto 3;

ritenuto di disporre la vendita sincrona dei beni immobili sotto indicati, mediante delega del compimento delle operazioni di vendita;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al Notaio Roberto SERINO;

AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo presso il Tribunale di Reggio Emilia, nella data e all'orario che saranno reperiti dal delegato mediante consultazione del calendario delle vendite disponibile dal BackOffice del sito www.ivgreggioemilia.it ed indicati nell'avviso di vendita.

La prenotazione della data del tentativo di vendita e la relativa comunicazione ad IVG devono essere effettuate entro 10 giorni dalla notifica della presente ordinanza.

Si avverte sin d'ora 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 comma 5 e 40 comma 6, 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 3 il prezzo base è di euro 154.275,00 e l'offerta minima di euro 115.706,25;**

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 (se l'esperimento di vendita sarà fissato in mese dispari)**

- **ASTALEGALE.NET <u>(se l'esperimento di vendita sarà fissato in mese pari)</u>**

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 <u>ricevuta</u> <u>del versamento su c/c bancario</u> intestato alla procedura e aperto presso Banca MPS s.p.a. – identificato col numero della procedura n. 117/2021 e con IBAN: IT23D0103012803000004781457 – della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

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

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.

<u>Il presentatore, se non coincidente con l'offerente, non può sottoscrivere l'offerta telematica.</u>

<u>Qualora il Notaio, 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</u>

<u>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.</u>

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*,* **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 autenticata) - le parti, i difensori delle parti, i creditori e i comproprietari non esecutati, 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) **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.

PUBBLICITÀ

Il Giudice

DISPONE

- **che, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte (termine soggetto a sospensione feriale), l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia provveda, secondo il vigente standard dell'Ufficio per le vendite giudiziarie, alla pubblicità commerciale *ex* art. 490 c.p.c. (per estratto, il quale conterrà i seguenti dati: ubicazione del bene, breve descrizione commerciale, prezzo base, numero della procedura, data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte *ex* art. 571 e 572 c.p.c., nome e recapito telefonico del custode, omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene; saranno altresì omesse le generalità dei debitori, che potranno essere rese note dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse, previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione);**
- **che, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte (termine soggetto a sospensione feriale), sia data pubblicazione sul sito Internet www.ivgreggioemilia.it del testo integrale dell'avviso di vendita, di questa ordinanza, della perizia di stima e del recapito del custode giudiziario.**
- **Il gestore individuato per la vendita telematica procederà direttamente alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'articolo 490 del codice di procedura civile e dell'articolo 161 quater delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile;**

- **l'effettuazione della pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche presuppone il pagamento del contributo alla pubblicazione – a carico del creditore procedente - pari ad € 102,00 per ogni lotto posto in vendita e che va corrisposto per ogni tentativo di vendita;**
- **il gestore delle vendite individuato dovrà prelevare le somme necessarie dal conto corrente della procedura,**
- **il gestore delle vendite individuato è autorizzato al prelievo dal conto corrente - mandando la Cancelleria per l'emissione del mandato - e provvede a pagare il contributo mediante il sito www.pstgiustizia.it.**

Si liquida a I.V.G., per la pubblicità per la gara sopra fissata, la somma prevista dallo standard vigente, autorizzando il prelievo dal c/c; si manda la Cancelleria per l'emissione del mandato.

Il Giudice dell'Esecuzione autorizza i creditori ad eseguire ulteriore pubblicità a loro spese e senza

oneri per la procedura.

CONTENUTO DELLA DELEGA

Il Giudice

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

1) a comunicare l'ordinanza di vendita al gestore della vendita telematica selezionato e a coordinarsi con esso per l'organizzazione della vendita e degli adempimenti delegati al gestore;

2) al controllo della titolarità in capo al debitore esecutato dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

3) al controllo dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985; nel caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 17 comma 1° ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della Legge n. 47 del 1985, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

4) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni sopra impartite;

5) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.);

6) al controllo delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita);

7) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti, nel corso dell'udienza fissata;

8) all'esame delle offerte pervenute e delle ricevute dei versamenti sul libretto bancario o c/c intestato alla procedura; a richiesta del gestore della vendita telematica, il delegato dovrà attestare la regolarità delle offerte pervenute a mezzo PVP;

9) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

10) all'effettuazione della gara tra gli offerenti *ex* art. 571 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando al termine l'aggiudicazione qualora ne ricorrano i presupposti;

11) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia autentica nel fascicolo dell'esecuzione, con esonero dalla annotazione a repertorio e dalla conservazione nella propria Raccolta;

12) a verbalizzare l'approvazione o le eventuali opposizioni delle parti al rendiconto del Custode (in caso di opposizioni, rimetterà a questo Giudice dell'Esecuzione ogni decisione a riguardo);

13) a disporre, a mezzo di bonifico bancario disposto direttamente dal delegato (con eventuali spese di restituzione a carico dell'offerente), la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G.E. per approvazione) e a dare avviso della predetta restituzione alla banca depositaria delle somme della procedura mediante tempestiva trasmissione (a mezzo fax o mail o p.e.c.) di copia semplice dell'estratto di questa ordinanza e del verbale dell'udienza di vendita;

14) a ricevere la dichiarazione di nomina *ex* art. 583 c.p.c.;

15) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul libretto;

16) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, la ricevuta bancaria del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento e incombenti sull'aggiudicatario stesso;

17) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

18) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex* art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

19) a procedere all'assegnazione nei casi previsti dagli artt. 588 e ss. c.p.c.;

20) in caso di aggiudicazione per persona da nominare, a ricevere la dichiarazione scritta di nomina della persona per cui è stata fatta l'offerta ovvero a redigere processo verbale di ricezione della dichiarazione, che verrà sottoscritto dal dichiarante, nonchè la procura (se non già depositata antecedentemente all'aggiudicazione); a ricevere la dichiarazione di volere profittare dell'assegnazione *ex* art. 590-*bis* c.p.c.;

21) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

22) a verificare la dichiarazione dell'aggiudicatario ex art. 22 D.Lgs. n. 231/2007 alla luce degli indicatori di anomalia elaborati dall'UIF e, in caso di riscontro di anomalia, trasmettere relazione sintetica al G.E.;

23) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della

procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento)*, anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.*

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica *ex* art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il Notaio richiederà;
- liquidazione delle imposte e delle spese necessarie per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti;
- bozza di mandato per il pagamento delle suddette imposte e spese;
- bozza di ordine di liberazione, nel caso di immobile abitato dall'esecutato (in caso di istanza avanzata dall'aggiudicatario ovvero, per le procedure promosse dopo il 28.2.23, salvo esonero espresso dell'aggiudicatario);

24) a notiziare l'esperto stimatore dell'avvenuta vendita od estinzione della procedura, affinché egli provveda a redigere la sua nota spese finale;

25) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione, con voltura automatica (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3 c.p.c., "*il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"*), annotazione del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al Notaio dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 *bis* comma 2 n. 5 c.p.c.; sin da ora autorizza il notaio delegato al prelievo dal libretto di deposito o dal conto corrente, delle somme necessarie per adempiere a quanto sopra;

26) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento;

27) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

28) a depositare copia autentica del verbale nel fascicolo dell'esecuzione, con esonero dalla annotazione a repertorio e dalla conservazione nella propria Raccolta;

29) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo-base sopra stabilito, non ritenendosi di disporre l'incanto *ex* art. 576 c.p.c., a determinare, previa consultazione col custode, un diverso prezzo-base della vendita senza incanto in misura inferiore (sino ad un quarto). La prenotazione dell'aula virtuale dovrà essere effettuata dal Delegato, mediante il calendario delle vendite disponibile dal BackOffice del sito www.ivgreggioemilia.it

30) a fissare un nuovo termine (*non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90*) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti *ex* artt. 571 e 572 c.p.c.,

31) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (da effettuare tramite l'I.V.G. di Reggio Emilia secondo lo standard dell'Ufficio) e ordinando al creditore procedente o a quello munito di titolo di versare, entro 15 giorni, la somma necessaria all'espletamento qualora non disponibile sul libretto della procedura;

32) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della suestesa delega;

33) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo-base già ribassato, a determinare, previa consultazione col custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore (sino ad un quarto);

34) a fissare un nuovo termine *(non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90)* per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c. La prenotazione dell'aula virtuale dovrà essere effettuata dal Delegato, mediante il calendario delle vendite disponibile dal BackOffice del sito www.ivgreggioemilia.it

35) a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (da effettuare tramite l'I.V.G. di Reggio Emilia secondo lo standard dell'Ufficio) e ordinando al creditore procedente o a quello munito di titolo di versare, entro 30 giorni, la somma necessaria all'espletamento qualora non disponibile sul libretto della procedura;

36) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della suestesa delega;

37) *a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita.*

Il Notaio dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Per le procedure instaurate fino al 28.2.23, ai sensi dell'art. 16 bis D.L. n. 179/2012 conv. con modificazioni nella L. n. 221/2012, comma 9 sexies: entro 30 giorni dalla comunicazione

dell'ordinanza di delega, il delegato deve depositare un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. In esso, dovranno essere, altresì, riportati gli estremi identificativi del conto corrente intestato alla procedura. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale e con cadenza semestrale, sarà depositato un rapporto riepilogativo periodico (con allegato estratto conto della procedura) delle attività svolte, nel quale riportare analiticamente l'attivo disponibile, le vendite effettuate e correlato esito (precisando prezzo base dell'ultima vendita effettuata, se con esito infruttuoso); eventuali decadenze dall'aggiudicazione, decreti di trasferimento emessi o da emettere e riparti parziali.

Per le procedure instaurate dopo il 28.2.23, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 591bis c.p.c.: entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico. I rapporti riepilogativi sono redatti in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione e contengono i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima.

CUSTODIA

Il Giudice

visti ed applicati gli artt. 559 e 560 c.p.c.

DISPONE

che il custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia provveda a:

- vigilare sull'operato del debitore e del nucleo familiare affinché conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità, consentano gli accessi periodici del Custode giudiziario e lo svolgimento delle visite dei potenziali acquirenti, non concedano il cespite in godimento senza autorizzazione, svolgendo relazione al Giudice dell'Esecuzione su eventuali inadempienze e sul venir meno dei presupposti dell'occupazione, al fine di consentire l'emissione dell'ordine di liberazione;
- verificare che il debitore adempia all'obbligo di rendicontazione ex art. 593 c.p.c., segnalando eventuali inadempienze al G.E.;
- collaborare con l'esperto stimatore al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567/2 c.p.c., svolgendo relazione al Giudice dell'Esecuzione prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. su eventuali irregolarità, difformità dalla perizia o su altre difficoltà per la vendita, nonché sulle condizioni igienico-sanitarie e sulla regolarità amministrativa dell'immobile;
- realizzare piccola pubblicità della vendita presso l'immobile (affissione di cartelli, comunicazione ai proprietari degli immobili adiacenti ed altre forme pubblicitarie analoghe);
- 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 inviando agli interessati (tramite e-mail o fax), copia dell'ordinanza di vendita, della relazione 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;
- effettuare rendicontazione trimestrale e finale in ordine allo stato dell'immobile e all'operato degli occupanti: nel rendiconto dovrà indicare specificamente, per date e numero, gli accessi effettuati, i sopralluoghi finalizzati all'accompagnamento degli interessati all'acquisto ed ogni altra attivitàpertinente, oltre a formare una tabella dei movimenti di cassa redatta secondo lo schema semplice delle entrate ed uscite;
- a notiziare l'esperto stimatore dell'avvenuta vendita od estinzione della procedura, affinché gli provveda a redigere la sua nota spese finale.

  Il compenso del custode giudiziario sarà liquidato secondo il disposto del decreto del Ministro della Giustizia del 15 maggio 2009, n. 80.

  Il Custode dovrà depositare, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari e presso l'Associazione Notarile, almeno 10 giorni prima dell'udienza di vendita dei lotti oggetto della procedura, il rendiconto delle attività custodiali sino ad allora svolte per la procedura affinché le parti possano averne conoscenza; in assenza di osservazioni nel corso dell'udienza di vendita, la relazione depositata si riterrà approvata.

DISPONE

che la Cancelleria, previa comunicazione del presente provvedimento all'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia per gli adempimenti di competenza e alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, trasmetta immediatamente il fascicolo al Notaio delegato presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari al fine di consentire lo svolgimento delle attività di cui alla delega.

ORDINA

a parte attrice o ad altro creditore costituito munito di titolo di versare sul c/c intestato alla procedura, entro 30 giorni da oggi, la somma di euro 3.200,00, somma necessaria per le spese di pubblicità e per l'acconto dovuto al professionista delegato (la ricevuta del versamento dovrà essere depositata telematicamente e inviata via fax all'Istituto Vendite Giudiziarie entro lo stesso termine).

RINVIA

all'udienza del 27/01/2027 per il prosieguo. *Ai sensi dell'art. 127ter c.p.c., l'udienza sarà sostituita dal deposito di note scritte, contenenti le sole*

istanze e conclusioni. Le note scritte dovranno essere depositate entro le ore 8 della data di udienza. Il giudice invita, in ogni caso, le parti al deposito delle suddette note entro il terzo giorno che precede la data indicata al fine di agevolare il lavoro della Cancelleria e del giudicante.

Reggio Emilia, 23/09/2026

IL GIUDICE

NICCOLÒ STANZANI MASERATI