



Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Esecuzione Immobiliare RGE N. 93/2023 R.G. Esecuzioni

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. Gian Simone Grasselli, Notaio in GUALTIERI (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 Dottoressa SOMMARIVA CAMILLA, in data 02/04/2024, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DALL'ING. FIORENZA PIERLI che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Novellara (RE), in località San Giovanni Della Fossa, Via XXV Luglio nn. 6 - 8, **piena proprietà** di casa indipendente in pessimo stato manutentivo, libera su quattro lati, composta da due appartamenti rispettivamente al piano terra e primo con annesso vano autorimesse al piano terra ed area cortiliva comune di circa 670 mq. Il fabbricato è composto da due appartamenti catastalmente separati, rispettivamente al piano terra e primo.

L'appartamento al piano terra (di cui al sub. 1), di circa 120 mq. di superficie commerciale, con ingresso indipendente dal portico, risulta costituito al PT da: ingresso, tinello con cucinotto, bagno, soggiorno (ad uso camera da letto), ripostiglio, due camere da letto e un portico coperto.

L'appartamento al primo piano (di cui al sub.2), con ingresso da vano comune con scala interna, di circa 119 mq. di superficie commerciale, risulta costituito al 1° piano da: disimpegno, bagno, tinello (ad uso camera da letto), cucinotto, soggiorno (ad uso camera da letto), due camere da letto, un ripostiglio (ad uso camera da letto) ed un balcone.

Tre soffitte al 2° piano con accesso da botola nel pianerottolo al 1° piano (non visionate al sopralluogo).

Due autorimesse in unico vano al PT, di circa 45 mq catastali complessivi, catastalmente identificate come "lavanderia comune", ad uso laboratorio al sopralluogo, con accesso anche da una porta di collegamento non autorizzata con l'alloggio al PT.

LOTTO UNICO:

- **A3 - Abitazione di tipo economico, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Novellara (RE):**
 - **Foglio: 60, Particella: 81, Subalterno: 1**, categoria A/3, classe 1, vani 6,5, superficie catastale totale: 118 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 115 mq., Via Venticinque Luglio n. 6, piano T, R.C. Euro 386,05.
- A3 - Abitazione di tipo economico, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Novellara (RE):**
 - **Foglio: 60, Particella: 81, Subalterno: 2**, categoria A/3, classe 1, vani 7, superficie catastale totale: 119 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 116 mq., Via Venticinque Luglio n. 8, piano 1-2, R.C. Euro 415,75.
- C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Novellara (RE):**
 - **Foglio: 60, Particella: 81, Subalterno: 3**, categoria C/6, classe 2, mq. 24, superficie catastale totale: 24 mq., Via Venticinque Luglio n. 8, piano T, R.C. Euro 97,92.
- C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Novellara (RE):**
 - **Foglio: 60, Particella: 81, Subalterno: 4**, categoria C/6, classe 2, mq. 21, superficie catastale totale: 21 mq., Via Venticinque Luglio n. 6, piano T, R.C. Euro 85,68.

**Data della vendita: 04/07/2024 ore 14:50. Prezzo base: Euro 120.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00
Offerta minima: Euro 90.000,00.**



Confini:

così come desunti dall'atto di provenienza: altra ragione o aventi causa; altra ragione o aventi causa; ferrovia Reggio Emilia - Guastalla; via XXV Luglio.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dall'Ing. Fiorenza Pierli nella perizia di stima depositata in atti, il fabbricato in cui è sito l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1°/09/1967, come risultante dall'atto di provenienza e dalla data riportata sulla planimetria catastale.

Successivamente, il fabbricato risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- comunicazione Prot. 3086 del 01/04/1986 per "opere interne realizzate al piano terra prima dell'entrata in vigore della L. 28 febbraio 1985" con grafici allegati;

- comunicazione Prot. 3087 del 01/04/1986 per "opere interne realizzate al primo piano prima dell'entrata in vigore della L. 28 febbraio 1985" con grafici allegati;

- concessione in sanatoria n.194/L.47 rilasciata il 22/01/1991 - Condono 2957 (come da presentazione Mod. 47/C a Prot. 2957 del 29/03/1986) per "variante prospettica con trasformazione di finestra in portafinestra e riduzione della superficie utile di 30 cm" realizzate in data 1966, con grafici allegati relativi alle opere effettuate al primo piano. Risulta rilasciata abitabilità di quanto realizzato abusivamente al primo piano.

- concessione in sanatoria n. 797/L.47 rilasciata il 07/03/1992 - Condono 2956 (come da presentazione Mod. 47/C a Prot. 2956 del 29/03/1986) per "modifiche prospettiche al fabbricato e diminuzione della superficie utile" realizzate in data 1966, con grafici allegati relativi alle opere effettuate al piano terra. Risulta rilasciata abitabilità di quanto realizzato abusivamente al piano terra.

- DIA N.11659 del 03/09/2007 con domanda a Prot. 11364 per "allargamento e realizzazione di finestre", con grafici allegati relativi alla realizzazione di n. 2 nuove finestre nel prospetto est dell'autorimessa e l'ampliamento di due finestre esistenti nel prospetto sud del medesimo fabbricato.

Risulta fine lavori in data 15/03/2008.

In data 18/01/2023 è stato effettuato accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Novellara (RE) per prendere visione dell'intero fascicolo edilizio dell'immobile in oggetto. Dalla disamina del fascicolo edilizio, risulta che le unità immobiliari risultano pressochè conformi alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti del comune di Novellara (RE), con abusi minori, di seguito dettagliati. Lo stato di fatto degli appartamenti (di cui ai sub. 1 e 2) al momento del sopralluogo risulta conforme agli ultimi grafici assentiti allegati alle concessioni edilizie in sanatoria n.194/L.47 del 22/01/1991 (per il primo piano) e n.797/L.47 del 07/03/1992 (per il piano terra) ad eccezione di:

- realizzazione di portico al piano terra che al sopralluogo risultava con estensione maggiore di quella autorizzata (superficie autorizzata del portico al PT di circa 10 mq. contro quella rilevata al sopralluogo di circa 19 mq).

Lo stimatore segnala che non sono presenti grafici autorizzativi relativi alle sezioni del fabbricato; le altezze dei vani dell'appartamento rilevate al sopralluogo, pari a circa 2.90 ml, corrispondono a quella riportata nelle planimetrie catastali. Lo stato di fatto delle autorimesse (di cui ai subb. 3 e 4) al momento del sopralluogo risulta conforme agli ultimi grafici assentiti allegati alla DIA N.11659 del 03/09/2007, ad eccezione di:

- destinazione d'uso che al sopralluogo era quella di laboratorio artigianale,

- realizzazione di una porta di collegamento tra la camera da letto dell'appartamento al piano terra e il vano autorimessa.

Le schede catastali non risultano pienamente conformi allo stato di fatto al sopralluogo, per: portico a piano terra che al sopralluogo aveva estensione maggiore rispetto a quella catastale ed autorizzata, assenza di una porta di collegamento tra l'autorimessa e la camera da letto dell'appartamento al piano terra presente al sopralluogo, assenza di alcune finestre nel vano autorimessa visionate al sopralluogo ed autorizzate.

Le schede catastali non risultano pienamente conformi all'ultimo stato legittimato, per la diversa destinazione d'uso della lavanderia autorizzata come autorimessa e della rappresentazione grafica in planimetria delle finestre realizzate ed ampliate come da DIA N.11659 del 03/09/2007.

E' necessario aggiornamento delle planimetrie catastali.

Non risultano depositate certificazioni impiantistiche di cui alla Legge 46/90 e s.m.i, ad eccezione di dichiarazione di conformità rilasciata in data 03/11/2007 di installazione di impianto in rame esterno comprensivo di caldaia a camera stagna e cucina, non ben identificata al sopralluogo.

Alla data del 05/02/2024 non risulta rilasciato alcun attestato di certificazione/prestazione energetica sugli immobili in oggetto.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO:

secondo quanto indicato dallo stimatore, sono da prevedersi opere di ripristino, consistenti in rimozione della porta di collegamento tra le autorimesse e la camera da letto dell'appartamento al piano terra e il ripristino della superficie autorizzata del portico al piano terra. Il tutto per una spesa forfettaria complessiva di ripristini a carico della parte aggiudicataria.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

secondo quanto indicato dallo stimatore, sono da prevedersi costi di regolarizzazione relativi all'aggiornamento delle



planimetrie catastali con l'indicazione della destinazione d'uso assentita della lavanderia comune come autorimesse e la rappresentazione grafica delle finestre nel vano autorimesse come autorizzate. Il tutto per una spesa forfettaria complessiva di regolarizzazioni a carico della parte aggiudicataria.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

secondo quanto indicato dallo stimatore, durante il sopralluogo sono state riscontrate difformità tra la consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio, consistenti in: presenza di portico a piano terra che al sopralluogo aveva estensione maggiore rispetto a quella catastale ed autorizzata, presenza al sopralluogo di una porta di collegamento tra l'autorimessa e la camera da letto dell'appartamento al piano terra non autorizzata, presenza di alcune finestre nel vano autorimessa visionate al sopralluogo ed autorizzate ma non riportate graficamente sulla planimetria catastale. **E' necessario aggiornamento delle planimetrie catastali, come meglio dettagliato nei paragrafi 5.1.3 regolarità edilizia e 5.1.5 costi di regolarizzazione.**

Ulteriori Notizie:

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

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 04/07/2024 alle ore 14:50 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 120.000,00** e l'offerta minima è di **Euro 90.000,00**.

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.falcoaste.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 alla procedura e aperto presso il "Credito Emiliano S.p.A.", Agenzia di Reggio Emilia, Agenzia 9 di Reggio Emilia, Via R.Livatino n. 5/7, identificato con il numero della procedura e con codice IBAN IT 56 D 03032 12813 010000910374 – della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).**

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

Ai sensi dell'art. 571/1 c.p.c. ognuno, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a offrire personalmente o a mezzo di avvocato, munito di procura speciale notarile.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (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. 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.

Nell'offerta, per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile, dovranno essere indicati l'IBAN e i dati identificativi dell'intestatario del relativo conto corrente, che dovranno essere i medesimi di chi ha versato la cauzione.

In caso di ricorso alla figura del presentatore, si specifica che il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata dal sistema, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, 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 (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (Numero CRO) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, 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 – le parti, i loro avvocati, 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 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; 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.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, 19/04/2024




Istituto Vendite Giudiziarie
Reggio Emilia

