

**ALLEGATO A**

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.            /            R.G. ESECUZIONI**

**Avviso di vendita giudiziaria**

Il sottoscritto Notaio, Dr./Dr.ssa ....., 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 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Fanticini in data ..... alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe

rende noto quanto segue:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

*Diritto reale pignorato* .....

*Indirizzo* .....

*Superficie complessiva* .....

*Numero dei vani* .....

*Estremi catastali* .....

*Confini* .....

*Eventuali pertinenze e accessori* .....

*Eventuali millesimi di parti comuni* .....

*Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001* .....

*Stato di occupazione*

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario ..... e ha ordinato la liberazione dell'immobile entro il ..... (il provvedimento di liberazione è eseguito dal custode nominato, a spese della procedura, anche successivamente al decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario se questi non lo esenta espressamente).

**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 ..... alle ore ..... nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 5 – piano primo).**

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 sopra indicato il prezzo base per le offerte è di Euro .....

**C)** Si rende noto che il perito, sulla base della relazione di stima del bene, dichiara che la vendita:

non è soggetta ad IVA

è soggetta ad IVA, trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato

**D)** Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli oneri notarili previsti dall'art. 591 *bis* comma 2° n. 5 c.p.c.; 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 solo gli oneri fiscali;

**E)** Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato al ..... alle ore 12.00

**F)** Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Reggio Emilia (piano primo – via Paterlini 1), una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente:

- modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari)

- ricevuta del versamento sul libretto bancario intestato alla procedura esecutiva aperto presso la Banca ..... e identificato col numero ..... della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

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.

**G)** L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

**H)** All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è superiore al prezzo-base sopra indicato maggiorato del 20%, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo-base sopra indicato maggiorato del 20%, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente oppure, in caso di dissenso del creditore procedente, ad incanto;
- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente (anche in caso di mancanza di adesioni alla gara).

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; Euro 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

**I)** L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 10 giorni dal Notaio delegato), detratto l'importo per cauzione già versato, **nel termine di ..... giorni dall'aggiudicazione** sul libretto bancario sopraindicato e depositare entro lo stesso termine la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno – via Paterlini 1);

**J)** 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;

**K)** 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.

**Esclusivamente nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3° c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, nello stesso giorno della settimana successiva alla data sopra fissata per l'esame delle offerte, alle ore 15.00, si svolgerà udienza per la vendita all'incanto innanzi al Notaio delegato, nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 5 – piano primo).**

La vendita all'incanto dei cespiti pignorati è disciplinata dalle condizioni sopra indicate (ivi compreso il prezzo-base per le offerte in aumento), salvo che per le seguenti particolarità:

**l)** Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno – Via Paterlini 1):

- domanda di partecipazione all'incanto (in bollo) sul modulo prestampato predisposto dall'Ufficio (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari);
- ricevuta del versamento sul libretto bancario intestato alla procedura esecutiva della somma pari al 10% del prezzo-base (a titolo di cauzione);

**m)** La domanda di partecipazione 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'asta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di domanda presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato 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 domanda in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. Il richiedente 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;

**n)** Le offerte in aumento sul prezzo base non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; Euro 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo

nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione;

- o)** L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 10 giorni dal Notaio delegato), detratto l'importo per cauzione già versato, **nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria)** sul libretto bancario sopraindicato e depositare entro lo stesso termine la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno – via Paterlini 1);
- p)** Ad incanto avvenuto potranno essere presentate eventuali offerte ai sensi dell'art. 584 c.p.c., da ritenersi ammissibili se: presentate entro 10 giorni dall'asta; superiori di almeno un quinto rispetto al prezzo raggiunto all'incanto; accompagnate da cauzione pari al 20% del prezzo raggiunto all'asta. Dette offerte, irrevocabili sino alla data dell'udienza che sarà fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, devono essere depositate (non in busta chiusa) presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Reggio Emilia (piano primo – via Paterlini 1), compilando il modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari) unitamente alla ricevuta del versamento della cauzione pari al 20% del prezzo-base raggiunto. Verificata l'ammissibilità delle offerte, sarà indetta dal Giudice dell'Esecuzione una gara alla quale potranno partecipare, oltre gli offerenti in aumento *ex art. 584 c.p.c.* e l'aggiudicatario, anche gli offerenti al precedente incanto che, entro il termine che sarà fissato, avranno integrato la cauzione nella misura di cui all'art. 584 comma 2° c.p.c. Se nessuno degli offerenti in aumento parteciperà alla gara così indetta l'aggiudicazione diverrà definitiva e sarà pronunciata a carico degli offerenti, salvo che ricorra un documentato e giustificato motivo, la perdita della cauzione, il cui importo sarà trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

Sul sito Internet **www.reggioemilia.astagiudiziaria.com** sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

**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 formando e ad 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, li .....

*Il Notaio Dr.*.....

# ALLEGATO B

## SCHEDA RIEPILOGATIVA PER PUBBLICITA' COMMERCIALE RELATIVA AL SINGOLO LOTTO

### 1) TIPOLOGIA:

- Residenziali**  
(appartamento, villa, attici, garage)
- Industriali- Artigianali**  
(opificio, capannone artigianale, cantiere)
- Terreni**  
(agricolo, edificabile residenziale, industriale, artigianale)
- Commerciali**  
(ufficio, negozio, magazzino, autorimessa, albergo, ristorante, bar, discoteca)
- Turistici**       **Di pregio**       **Rurali**       **Promiscui**

### 2) UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

**Comune** .....

**Località/Frazione** .....

**Via** .....

### 3) STATO DI POSSESSO

- Libero**
- Sarà liberato dal Custode giudiziario**
- Assoggettato a contratto di locazione con scadenza al** .....
- .....

### 4) BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO

(tipologia del cespite, dello stabile e dell'area in cui si trova, superficie commerciale e composizione interna, condizioni di manutenzione e più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene; omissi gli estremi catastali)

.....

.....

.....

.....

### 5) ESTREMI PROCEDURA

Esecuzione N. .... / ..... R.G. Esecuzioni Immobiliari

Data .....

L'esperto stimatore

Per la compilazione del punto 4), si seguano i modelli riportati in questa pagina adeguando la descrizione alla tipologia e al valore dell'immobile.

Per necessità editoriali si invita a collaborare rispettando la lunghezza del testo.

### **RESIDENZIALI**

Appartamento libero al decreto di trasferimento, al piano terra, superficie commerciale mq. 48, composto da cucina, due camere, bagno e cantina oltre lavanderia comune.

**Prezzo base Euro 69.000,00**

Fabbricato ad uso abitativo, della superficie coperta di mq. 144 circa, prevalentemente al grezzo, elevato per due piani fuori terra oltre il piano interrato, costituito da due unità immobiliari libere, con corte esclusiva.

**Prezzo base Euro 360.000,00**

### **RESIDENZIALI-COMMERCIALI**

Fabbricato da cielo a terra, con annessa area cortiliva, costituito da tre unità, due ad uso negozio ed accessori ed uno ad uso civile abitazione. L'immobile è gravato di abusi edilizi da sanare.

**Prezzo base Euro 360.000,00**

### **COMMERCIALI**

Ufficio con accesso esterno autonomo, piano terra, mq. 83 circa, composto da ingresso, due vani, ripostiglio, servizio e cortile esclusivo adiacente di mq. 198 circa per 6 autovetture. Soggetto a contratto di locazione con scadenza al 01/09/2007.

**Prezzo base Euro 170.000,00**

Magazzino / cantina di mq. 22 circa, piano seminterrato con accesso dal cortile comune e dal disimpegno interno condominiale (non accessibile alle autovetture). Libero al decreto di trasferimento.

**Prezzo base Euro 12.000,00**

### **RURALI**

Quota di 1/2 di podere agricolo, con fabbricati rurali: uso abitazione (superficie commerciale mq. 185 circa) con area di pertinenza di mq. 1.000; magazzino agricolo (mq. 200 circa) con area di pertinenza di mq. 1.200. Terreno agricolo della superficie catastale Ha 03.95.50.

**Prezzo base Euro 70.000,00**

### **TERRENI**

Terreno agricolo incolto e/o boschivo, superficie complessiva mq. 74.000 circa, costituito dall'accorpamento di diversi appezzamenti insistenti su tre distinti fogli catastali, comprensivo di fabbricato uso deposito, mq. 230 lordi. Comproprietà indivisa in ragione di 42/504 su altro terreno agricolo incolto e/o boschivo, superficie complessiva mq. 112.000 anch'esso costituito dall'accorpamento di diversi appezzamenti insistenti su due distinti fogli catastali.

**Prezzo base Euro 21.500,00**

# ALLEGATO C

## DOCUMENTO DI QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto .....

nato a ..... in data .....

DICHIARA

che l'immobile in .....

- non è iscritto nel registro dei cespiti ammortizzabili di soggetti IVA
- è iscritto nel registro dei cespiti ammortizzabili di .....  
partita IVA .....; a tal fine esibisce copia del predetto registro  
.....

Lì .....

*Firma* .....

§ § § § §

Il perito .....

DICHIARA

che l'immobile che l'eventuale vendita dell'immobile oggetto della procedura:

- non sarà soggetta ad IVA
- sarà soggetta ad IVA trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta  
dall'esecutato; si allega .....

Reggio Emilia, lì .....

*L'esperto* .....

# ALLEGATO D

## DICHIARAZIONE DEL TERZO OCCUPANTE

Il sottoscritto .....  
nato a ..... in data .....

DICHIARA

di occupare l'immobile in .....

- a titolo gratuito
- pagando per tale occupazione la somma di Euro ..... mensili;  
il dichiarante prende atto che da oggi in avanti, ai sensi dell'art. 2912 cod.civ., dovrà versare tali somme unicamente al Tribunale, sul libretto bancario intestato alla Procedura esecutiva (i cui estremi sono stati comunicati dall'esperto nominato dal Giudice), e che pertanto dovrà sospendere il pagamento in favore del proprietario

- di avere a suo favore un contratto di locazione scritto e registrato, che esibisce
- di non avere contratto di locazione scritto e registrato; di avere iniziato a occupare l'immobile in data ..... come risulta dai seguenti documenti:
  - bollette luce, acqua, gas, telefono
  - certificato di residenza storico
  - fatture o ricevute di pagamento annotate in contabilità

CHIEDE

autorizzazione a restare nella detenzione dell'immobile  
.....  
.....  
.....  
.....