

Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia
Esecuzione Immobiliare RGE N. 597/2016 + 289/2017 R.G. Esecuzioni
Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta D.ssa **Giulia D'Avolio**, Notaio in Scandiano (RE), iscritta nel ruolo del Collegio Notarile di Reggio Emilia, per il tramite dell'Associazione Notarile – Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive, con sede in Reggio Emilia, - via Paterlini 1 – presso il Palazzo di Giustizia, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottoressa SOMMARIVA CAMILLA, in data 29/11/2024, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili identificati con il **Lotto 2)**:

LOTTO 2)
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA
REDATTA DAL GEOM. SAIMON MAHARI
E NELL'INTEGRAZIONE DI PERIZIA TECNICA IN DATA 10/02/2024
che quivi si intendono integralmente richiamate)

In Comune di Novellara (RE), **piena proprietà** di:

- Foglio 37 mapp. 277 sub. 18: Comune di Novellara, Via Marchi n. 28, porzione di fabbricato ad uso abitativo su più piani con area cortiliva e cortile interno. Composto al piano terra da studio, ampia zona archivio divisa in più stanze, bagno, doppio ingresso, loggiato chiuso, ampio ripostiglio, oltre ad altre zone destinate a servizi. Al piano primo da ampia zona soggiorno di circa 130 mq con piccolo balcone, tre camere da letto, tre bagni, uno studio, un'ampia cucina, uno stenditoio, una lavanderia, due ripostigli e quattro disimpegni. Al piano secondo da diverse stanze destinate a ripostiglio, una a bagno con relativo disimpegno.

La superficie catastale dell'abitazione è di circa 690 mq.

- Foglio 37 mapp. 277 sub. 13: Comune di Novellara, Via Fratelli Bandiera n. 4, porzione di fabbricato autorizzato ad uso abitativo. Composto da: al piano terra vano destinato a deposito con accesso dal cortile del sub 18. Porte esterne e finestre originarie murate, scala di collegamento al piano primo rimossa e solaio chiuso. Piano primo attualmente non accessibile se non aprendo nuovamente il vano scala o collegamento al



piano primo dal sub 18.

La superficie catastale dell'abitazione è di circa 130 mq.

Diritto reale pignorato: piena proprietà

Indirizzo: Comune di Novellara (RE), Via Marchi n. 28 e Via Fratelli Bandiera n. 4.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Novellara (RE):

- **Foglio 37 mappale 277 sub. 18** - categoria A/2 - classe 2 - 23,5 vani - superficie catastale totale: 892 mq. - totale escluse aree scoperte: 801 mq. – Via Vittorio Marchi n. 28 - piano T-1-2 - rendita Euro 2.245,30;

- **Foglio 37 mappale 277 sub. 13** - categoria A/3 - classe 1 - 7 vani - superficie catastale totale: 133 mq. - totale escluse aree scoperte: 133 mq. - Via Fratelli Bandiera n. 4 - piano T-1 - rendita Euro 415,75.

Confini (come desunti dagli atti di provenienza):

Abitazione sub. 18:

- a nord Via Gramsci;
- a est Via Bandiera e altre ragioni;
- a sud altre ragioni;
- a ovest Via Marchi.

Abitazione sub. 13:

- a ovest e nord altre ragioni;
- a est Via F.lli Bandiera;
- a sud altre ragioni.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: Secondo quanto dichiarato dal geom. Saimon Mahari, da quanto desunto dall'atto di provenienza e per quanto è stato possibile verificare presso i pubblici uffici del Comune, le opere per la costruzione dell'immobile di cui al sub 13 sono iniziate in data antecedente al 1° settembre 1967 con nulla osta del n. 22 del 1961 del 4 aprile 1961 seguito da abitabilità del 30 dicembre 1961.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al sub. 18, sempre desumendo da atto di provenienza e per quanto è stato possibile verificare presso i pubblici uffici del Comune le opere per la costruzione dell'immobile sono iniziate in data antecedente al 1° settembre 1967, e successivamente è stato oggetto di manutenzione straordinaria per



opere di restauro e risanamento conservativo con autorizzazione n. 5572 del 21-02-1995;
DIA n. 6534 del 25 luglio 1995 per opere di restauro e risanamento conservativo;
autorizzazione per modifica della recinzione n. 6967 del 15-12-1997.

Secondo quanto dichiarato dal perito, a seguito del sopralluogo effettuato, gli immobili sono risultati **NON** corrispondenti alle planimetrie di progetto e/o catastali. In particolare si segnala:

- differenza di alcune misure dei locali;
- differenti indicazioni di alcuni elementi architettonici tra planimetria catastale, quella di progetto e quanto realizzato;
- mancata realizzazione o demolizioni di pareti interne, realizzazione di porte/passaggi di comunicazioni tra gli ambienti con altre unità immobiliari o loro pertinenze;
- diversa altezza dei locali;
- chiusura nel sub 13 di vano scala di collegamento dal piano terra al primo;
- differenze nei prospetti e allineamento delle aperture, oltre altro.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E BONIFICA

non previste.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

per procedere alla presentazione di richiesta di regolarizzazione di alcune delle differenze sopra riportate si dovrà presentare una nuova pratica edilizia in sanatoria presso il Comune e di aggiornamento catastale, oltre al pagamento di una sanzione, ai costi presunti in perizia.

CERTIFICAZIONI:

non sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

INTEGRAZIONE DI PERIZIA TECNICA DEPOSITATA IN DATA 10/02/2024

che quivi si intende integralmente riportata:

si richiama altresì la RISPOSTA AL QUESITO E CONCLUSIONI ivi indicate:

" Il confine a piano terra tra sub 12 (**di terzo**) e sub 13 facente parte del lotto 2 con il sub 18 risulta essere non coincidente con quello indicato nell'ultimo stato autorizzato del 1961 per realizzazione di alcune pareti che portano ad aumentare la superficie del sub 13.



La finestra del sub 12 lato cortile interno del sub 18 non risulta essere presente nell'ultimo stato autorizzato del 1961 per cui non si ritiene autorizzabile la sua apertura. Le aperture su via F. Ili Bandiera autorizzate sono quelle indicate nella pratica del 1961. Oltre ai quesiti in istanza si informa che esiste apertura che consente al proprietario del sub 12 di fare accesso al piano primo del sub 13 in modo esclusivo dato che tale apertura costituisce l'unico accesso al piano primo del sub 13 (per quanto già indicato in perizia depositata e più sopra riportato).

In istanza non viene menzionata tale apertura che si trova sul muro di confine delle due unità immobiliari (vedasi più avanti planimetria geom. ...omissis ...). Il muro di confine risulta essere posizionato correttamente rispetto all'ultimo stato autorizzato del 1961 e la chiusura dell'apertura sarebbe sufficiente a ristabilire i confini da titolo edilizio.

Si ritiene utile indicare una cifra di massima per la semplice demolizione di pareti esistenti e ricostituzione di quella di confine nella posizione definita dall'ultimo stato autorizzato del 1961 compreso smaltimento materiale e ogni altro onere inerente in euro 5.000,00.

La presente relazione è volta ad accertare le differenze esistenti tra ultimo stato concessionato del 1961 e stato dei luoghi e non riguarda l'accertamento di diritti. "

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.

Si segnalano in particolare le seguenti formalità:

- costituzione di fondo patrimoniale con atto a ministero Notaio Federico Grasselli del 13/03/2013 Rep. n. 87634/19979, trascritto a Reggio Emilia al n. 3308 di R.P., con le seguenti annotazioni:

- annotazione n. 1843 del 26/08/2015 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)
- annotazione n. 488 del 18/02/2016 (inefficacia parziale)
- annotazione n. 3193 del 2/12/2016 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)
- annotazione n. 3194 del 2/12/2016 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)
- annotazione n. 2812 del 06/07/2017 (inefficacia parziale)
- annotazione n. 3537 del 10/08/2017 (inefficacia parziale)
- annotazione n. 1811 del 27/04/2018 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)



- annotazione n. 621 del 26/02/2019 (inefficacia parziale).

° domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione: Tribunale di Reggio Emilia Rep. 390/2015 del 22/01/2015, trascritta a Reggio Emilia in data 17/02/2015 R.P. 1855

° domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione: Tribunale di Reggio Emilia Rep. 1385 del 08/01/2015, trascritta a Reggio Emilia in data 21/07/2015 R.P. 8074

° domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione: Tribunale di Reggio Emilia Rep. 6880/2016 del 13/09/2016, trascritta a Reggio Emilia in data 25/10/2016 R.P. 15151,

° domanda giudiziale - accertamento simulazione atti: Tribunale di Reggio Emilia Rep. 6880/2016 del 13/09/2016, trascritta a Reggio Emilia in data 25/10/2016 R.P. 15152,

° domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione: Tribunale di Reggio Emilia Rep. 1413/2018 del 09/02/2018, trascritta a Reggio Emilia in data 22/02/2018 R.P. 3018,

° domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione: Tribunale di Reggio Emilia Rep. 2174/2018 del 07/03/2018, trascritta a Reggio Emilia in data 23/03/2018 R.P. 4572.

- sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata: Tribunale di Mantova (MN) Rep. 21 del 09/04/2024, trascritta a Reggio Emilia in data 16/04/2024 R.P. 6104; da istanza di riassunzione in atti di data 28/10/2024 si evince che "*con sentenza della Corte di Appello di Brescia n. 957/2024 in data 8.10.2024 è stato accolto il reclamo avverso la sentenza n. 21/2024 di apertura della procedura di liquidazione controllata del Tribunale di Mantova, con conseguente revoca della dichiarazione di apertura della procedura di liquidazione controllata e emissione dell'ordine di cancellazione delle trascrizioni effettuate*".

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

- Astalegale.net S.p.a. con la piattaforma www.spazioaste.it -

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 **8 Aprile 2025 alle ore 14:30** 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 742.500,00** (**settecentoquarantaduemilacinquecento/00**) e l'**offerta minima è di Euro 556.875,00** (**cinquecentocinquantaseimilaottocentosettantacinque/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.

A) La vendita avverrà con **modalità telematica sincrona**.

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

- **ASTALEGALE.NET SPA con la piattaforma Spazioaste, raggiungibile sul sito www.spazioaste.it.**

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare offerta conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32, artt. 12 e segg., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul PVP, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia. **Ad essa dovrà essere allegata la ricevuta del versamento tramite BONIFICO sul c/c bancario intestato alla procedura e aperto presso il "Credito Emiliano S.p.A.", Sede di Reggio Emilia, Via Emilia San Pietro n. 4, identificato con il numero della procedura e con codice IBAN IT 93 J 03032 12800 010000909432 – della somma pari al 20% 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 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, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

In caso di offerta formulata da più persone, ai sensi dell'art. 12/4, terzo periodo, 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. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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 c.c. ovvero che i coniugi depositino dichiarazione ex art. 179 c.c. dopo l'aggiudicazione, contestualmente alla prova del pagamento del saldo); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (al più tardi all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

All'offerta devono essere allegati i documenti di identità dell'offerente (nel caso di offerente minorenni, sia dell'offerente, sia di chi esercita la potestà su quest'ultimo), del presentatore, se differente dall'offerente, 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.

In caso di ricorso alla figura del presentatore, si dispone 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 **dall'offerente** con firma digitale e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di *casella PEC identificativa* (c.d. PEC-ID), *rilasciata da un gestore di PEC iscritto in apposito registro ministeriale* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, **riconciliabile all'offerente**, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta, a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la



ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente.

Nell'offerta devono essere indicati i dati identificativi del bonifico bancario (Numero CRO) con cui è stata preventivamente versata la cauzione, l'IBAN e i dati identificativi dell'intestatario del relativo conto corrente, che dovranno essere i medesimi di chi ha versato la cauzione.

L'offerente, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

I) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatore e/o di agenzie; gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode, il professionista delegato e il referente della procedura. Gli annunci di vendita immobiliare pubblicizzati presso Agenzie immobiliari non attengono ad alcun rapporto (contrattuale o commerciale) fra queste ed il Tribunale, pertanto ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il



Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita e allo stato del procedimento.

J) Alle operazioni di vendita possono prendere parte (con modalità telematiche) – **oltre agli offerenti e ai loro mandatari muniti di procura speciale (atto pubblico o scrittura privata autenticata)** - le parti, i difensori delle parti, i creditori e i comproprietari non 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) 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 – Astalegale.net S.p.a. con la piattaforma Spazioaste.it, è raggiungibile sul sito www.spazioaste.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.

Il Contact Center del Gestore Astalegale.net Spa dedicato alle vendite telematiche è raggiungibile attraverso i seguenti mezzi di contatto:

- E-mail: garaimmobiliare@astalegale.net

- Help Desk telefonico: 02 800 300 21 (gli operatori rispondono dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:30).

Reggio Emilia, 3 aprile 2025

Il Notaio D.ssa Giulia D'Avolio

