



Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Esecuzione Immobiliare N. 75/2023 + 208/2023 R.G. Esecuzioni

Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta Dr.ssa Francesca Giaroni, Notaio in QUATTRO CASTELLA, 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 06/11/2024, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. MANUELA BOLITI che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Canossa (RE), Via Val d'Enza Nord n.23, **piena proprietà** di alloggio al piano secondo e sottotetto, con accesso da vano scala privato e porzione di basso servizio con area di pertinenza, comprendente accesso dall'ingresso esclusivo al piano terra, vano scala ai piani, locali di piano secondo con corridoio, disimpegno, soggiorno, pranzo, cucinotto, due camere, un bagno e balcone, al piano terzo sottotetto un locale abitabile, una camera e tre locali soffitta; completa la consistenza l'area cortiliva pertinenziale con accesso carrabile e con porzione di basso servizio ad uso ripostiglio; superficie commerciale dell'alloggio comprese le pertinenze a servizi circa 133 mq.

• LOTTO UNICO:

A3 - Abitazione di tipo economico distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Canossa (RE):

- **Foglio: 5, Particella: 207, Subalterno: 1, Particella: 208, Subalterno: 5 e Particella: 206, Subalterno: 3, tra loro graffate**, categoria A/3, classe 2, 8,5 vani, superficie catastale totale: 170 mq., totale escluse aree scoperte: 160 mq., Via Val D'Enza Nord piano S1-T-1-2-3, Rendita Euro 504,84.
- **Data della vendita: 18/02/2025 ore 14:50. Prezzo base: Euro 91.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 68.250,00.**

Confini:

Confini alloggio piano secondo e terzo mappale 208 sub.5 e 207 sub.1: Nord affaccio su area cortiliva e su vano scala mapp.208 sub.6, Est affaccio su area mapp.208 sub.7, Sud affaccio su passaggio e area cortiliva mapp.209, Ovest affaccio su area cortiliva mapp.208 sub.6 e area cortiliva mapp.206.

Confini ripostiglio mappale 206 sub.3: Nord e Sud area cortiliva mapp.206, Est area mapp.208 sub.6, Ovest parete in aderenza con garage mapp.206 sub.2.

Pertinenze comuni: parti comuni dell'edificio art.1117 C.C.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, il fabbricato in oggetto risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 e successivamente variato e condonato a seguito dei titoli edilizi rilasciati dal comune di Canossa, e precisamente:

- Licenza Edilizia n.1688/1974 rilasciata il 04/04/1975 per manutenzione straordinaria con sopraelevazione;
- Concessione Edilizia n.4201/1977 rilasciata il 30/08/1978 per costruzione recinzione;
- Condono Edilizio n.333 pratica n.2447/1968 del 30/06/1986 rilasciato con Abitabilità e Agibilità il 23/10/2007 per opere di costruzione vano scala e opere interne in assenza di licenza edilizia;
- Condono Edilizio prot. n.5987 del 30/07/2005 con rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria e Certificato di Agibilità in sanatoria prot. n.5988 del 30/07/2005 per realizzazione di locali ad uso abitazione in sottotetto.



Secondo quanto dichiarato dal perito, l'accesso agli atti comunali ha permesso di verificare la condizione di sostanziale conformità della porzione immobiliare oggetto dei suddetti titoli edilizi, dal rilievo eseguito sono però emerse alcune condizioni edilizie da regolarizzare e/o ripristinare.

Dall'analisi dei suddetti documenti reperiti, unitamente alle planimetrie catastali attuali e storiche, e confrontati con il rilievo metrico e visivo, è stato possibile individuare alcune condizioni interne non precisamente corrispondenti ai progetti autorizzati, alcune rientranti nelle tolleranze di legge, altre da considerarsi irregolarità edilizie e catastali, si illustrano di seguito le condizioni principali rilevate:

- piano terzo sottotetto, nei disegni approssimativi non sono indicate misure e altezze pertanto non si hanno precise certezze geometriche, è stato realizzato un bagno in una soffitta, nella scheda catastale non sono indicati i lucernari, nel vano scala al piano è stata realizzata una scala in legno e un soppalco;
 - piano secondo, nei disegni approssimativi non sono indicate misure e altezze pertanto non si hanno precise certezze geometriche, sono presenti alcune aperture verso l'esterno nel vano scala non indicate in progetto di sanatoria e non indicate nelle schede catastali;
 - basso servizio, nei disegni approssimativi non sono indicate misure e altezze pertanto non si hanno precise certezze geometriche, nel ripostiglio risulta aperto un vano nella parete a nord di collegamento alla piccola area esterna che è stata coperta e perimetrata con lamiera e muratura, è stato montato un portone metallico sul vano d'accesso.
- Non sono attestabili le conformità di legge.

Le irregolarità rilevate sono perlopiù condizioni che occorre ripristinare e nel complesso le porzioni dovranno essere oggetto, in sede di primo progetto edilizio che interesserà l'immobile, di tavola delle tolleranze con puntuale rilievo e restituzione grafica ricognitiva dei parziali progetti di sanatoria autorizzati.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Secondo quanto dichiarato dal perito, occorre precisare che dalle ricerche svolte risulta colpita da pignoramento derivante da mutuo ipotecario l'unità abitativa nel Comune di Canossa Catasto Fabbricati f.5 m.206 s.3 graffato m.207 s.1 e m.208 s.5.

Da atto notarile di compravendita trascritto il 22/11/2007 n.20362 R.P. e rettificato con annotazione del 22/02/2009 n.3040 R.P. risulta acquistato contestualmente all'alloggio di cui sopra anche il garage al f.5 m.206 s.2 (identificato nell'atto di compravendita con la sola dicitura garage senza dati catastali), che risulta essere una porzione del basso servizio presente nell'area pertinenziale oggetto di pignoramento.

Nel mutuo ipotecario, contestuale all'atto di acquisto, viene indicata la consistenza catastale dell'alloggio ma viene menzionato anche il garage senza dati catastali. Alla trascrizione di rettifica dell'atto di acquisto non è seguita la trascrizione di rettifica del mutuo ipotecario. Pertanto risulta colpito da pignoramento la porzione di edificio abitativo e solo parte del basso servizio con l'area pertinenziale mapp.206, sulla quale di fatto si crea un diritto d'uso non esclusivo ma di entrambe le porzioni.

La consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata NON corrisponde alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio il 26.04.2007; si sono rilevate alcune differenze fra la planimetria e lo stato di fatto, in particolare non sono stati rinvenuti i due ripostigli a piano seminterrato indicati in corrispondenza del basso servizio cortilivo anch'esso non correttamente illustrato, nel fabbricato principale sono state rilevate difformità nel vano d'accesso al piano terra (porta d'ingresso errata), alcune difformità riguardanti aperture di vani prospettici nel vano scala ai piani e la presenza di un bagno in un vano a piano terzo sottotetto.

Si segnala inoltre che il numero civico non è riportato negli atti catastali.

Pertanto, secondo lo stimatore, il bene necessita di variazione catastale e non risulta attestabile la conformità catastale di cui al D.L. 78/2010 art.19 comma 14.

Opere di ripristino:

Si prevedono opere di ripristino relative alle difformità edilizie sopra individuate, ai costi presunti stimati in perizia.

Costi di regolarizzazione:

Non si prevedono costi di regolarizzazione ad esclusione delle opere di ripristino sopra indicate.

Certificazioni:

Non risultano reperiti agli atti comunali i certificati di conformità degli impianti riferiti alle pratiche di Agibilità in sanatoria rilasciate (norma l.46/90).



Dalle ricerche svolte presso il Servizio Regionale EREnergia si rileva l'assenza del "certificato energetico" dell'alloggio.

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, in particolare nell'atto di provenienza, compravendita a ministero Notaio R. Ferretti del 26/10/2007 rep. n.42020/11203 e precedenti.

Il perito, in particolare, segnala:

- Servitù apparente d'accesso pedonale e carrabile alla proprietà attraverso il cortilivo del fabbricato attiguo posto a sud identificato al mappale 209 del foglio 5, diritto non citato specificatamente nell'atto di provenienza e precedenti come verificati presso l'Archivio Notarile – Atto di donazione Notaio M. Nunnari del 09/02/1975 rep.54136/946 trascritto il 11/03/75 al n. 1827 R.P. – Atto di divisione Notaio Serri del 05/08/1963 rep.4412 trascritto il 04/09/63 al n. 6890R.P. Si precisa che la ricerca è stata estesa agli atti immobiliari del fabbricato in oggetto senza trovare specifica indicazione della servitù di passaggio, mentre è risultata citata nel recente atto di compravendita Notaio M. Cantarelli del 27/12/2022 rep.29378 che ha avuto ad oggetto la porzione immobiliare a piano terra del mappale 209;
- il cortilivo del basso servizio al mappale 206 è di pertinenza della porzione a ripostiglio mappale 206 sub.3 oggetto di pignoramento e della porzione a garage mappale 206 sub.2 non oggetto di pignoramento;
- l'accesso e l'uso esclusivo del vano scala risulta dalla condizione di fatto rilevata e censita, indicata agli atti di provenienza con la sola dicitura vano scala.

Stato di occupazione: l'immobile verrà consegnato libero 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 18 Febbraio 2025 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 91.000,00 e l'offerta minima è di Euro 68.250,00.

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: H) - **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 EMILBANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, Via Adua n. 97/d, Reggio Emilia, identificato con il numero della procedura (RGE 75.2023) e con codice IBAN IT 82 D 07072 12805 000000750045 – 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 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 minorenne, 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 mandatarî 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.ivreggioemilia.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, 27/11/2024

Il Notaio Dr. Francesca Giaroni

