



Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Esecuzione Immobiliare N. 81/2016 + 228/2021 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 Dottorssa SOMMARIVA CAMILLA, in data 31/10/2024, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO N. 2)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DALL'ARCH. ALDINO SPAGNI DEPOSITATA IN DATA 15.03.2018 E NELLA SUCCESSIVA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. MASSIMO MELLONI DEPOSITATA IN DATA 27.10.2020 che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Fabbrico (RE), Via San Genesio n. 5, **piena proprietà** di complesso rurale di ampie dimensioni, vincolato come bene storico architettonico di pregio, alla data della perizia versante in stato di scarsa manutenzione e conservazione.

Il complesso è formato da pregiato edificio padronale e da ampi edifici disposti a corte costituita da ampi vani destinati all'attività agricola, oltre che da porzioni di abitazioni economiche per la manovalanza agricola.

I beni censiti catastalmente al Fg. 12 mapp. 67-68, 70, 239, 240, 246, 402, formano un agglomerato urbanistico classificato dal RUE del Comune di Fabbrico, vigente alla data di perizia, come "V.10 aree di tutela parchi e giardini", "V.7 edifici di interesse storico-architettonico sottoposti a restauro conservativo", V.8 "tutela dei caratteri rurali in ambito urbano".

I fabbricati sono anche circondati da modeste porzioni di terreno agricolo pianeggiate incolto di superficie catastale pari a mq. 6.877,00.

In relazione alla descrizione dei beni viene fatto integrale riferimento al paragrafo 4 della perizia suddetta: la corte risulta essere formata da n. 7 unità immobiliari, aventi diversa destinazione ma medesima epoca costruttiva, tutte in scarse condizioni di conservazione e manutenzione, costituite da:

A. Mappale 67/68

Casa civile abitazione padronale e serra realizzata nei primi anni del 1900;

B. Mapp. 70 sub. 3

Fabbricato abitativo per mezzadri o braccianti agricoli;

C. Mapp. 70 sub. 4

Porticati, stallini, ricovero mezzi agricoli e magazzino;

D. Mapp. 402 sub. 1

Stalla con soprastante fienile, porta morta e vani di deposito;

E. Mapp. 402 sub. 2

Unità abitativa per posta al piano primo

F. Mapp. 402 sub. 3

Unità abitativa posta al piano primo

G. Mapp. 402 sub. 4;

Cantine depositi ricovero attrezzi porticati e officine.

• LOTTO 2:

• Proprietà per la quota 1/1 di:

• **Catasto Fabbricati del Comune di Fabbrico (RE):**

- **Foglio 12, particella 67 e particella 68 graffate insieme**, Via San Genesio n. 3 piano T, Categoria A/8, Classe 1, Vani 14,5, Superficie catastale mq. 711, Superficie catastale totale escluse aree scoperte: mq. 711, Rendita Euro 1.610,05;



- **Foglio 12, particella 70, subalterno 3**, Via San Genesis n. 1 piano T-1, Categoria A/5, Classe 2, Vani 7,5, Superficie catastale mq. 152, Superficie catastale totale escluse aree scoperte: mq. 152, Rendita Euro 166,56;
- **Foglio 12, particella 70, subalterno 4**, Via San Genesis piano T-1, Categoria C/2, Classe 1, Superficie catastale mq. 322, Mq. 266, Rendita Euro 467,08;
- **Foglio 12, particella 402, subalterno 1**, Via San Genesis piano T-1, Categoria C/2, Classe 1, Superficie catastale mq. 501, Mq. 432, Rendita Euro 758,57;
- **Foglio 12, particella 402, subalterno 2**, Via San Genesis piano 1, Categoria A/4, Classe 2, Vani 5, Superficie catastale mq. 112, Superficie catastale totale escluse aree scoperte: mq. 112, Rendita Euro 209,17;
- **Foglio 12, particella 402, subalterno 3**, Via San Genesis piano 1, Categoria A/4, Classe 2, Vani 5, Superficie catastale mq. 112, Superficie catastale totale escluse aree scoperte: mq. 112, Rendita Euro 209,17;
- **Foglio 12, particella 402, subalterno 4**, Via San Genesis piano T-1-2, Categoria C/2, Classe 1, Superficie catastale mq. 1023, Mq. 875, Rendita Euro 1.536,46.

Catasto Terreni del Comune di Fabbrico (RE):

- **Foglio 12, particella 239**, SEMIN IRRIG cl. 1, are 30.86, Reddito Dominicale Euro 29,49 Reddito Agrario Euro 36,66;
- **Foglio 12, particella 240**, SEMIN IRRIG cl. 1, are 20.70, Reddito Dominicale Euro 19,78 Reddito Agrario Euro 24,59;
- **Foglio 12, particella 246**, VIGNETO cl. 1, are 17.21, Reddito Dominicale Euro 33,37 Reddito Agrario Euro 16,00.

- **Data della vendita: 18/02/2025 ore 14:30. Prezzo base: Euro 116.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 87.000,00.**

Confini:

detti beni confinano in unico corpo con i mappali 351 su tre lati e Via San Genesis.

Eventuali pertinenze e accessori:

da elaborato planimetrico depositato in data 19 dicembre 2012 Protocollo n. RE0193019, si evince che: il mappale 402 sub. 5 è un BCNC - VANO SCALA, C.T., BAGNI E SOTTOTETTO comuni ai sub. 2 e 3 del mappale 402;

il mappale 402 sub. 6 è un BCNC - AREA CORTILIVA comune a tutti i sub. dei mapp. 402 e 70.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Massimo Melloni nella perizia di stima depositata in atti, le unità immobiliari sopra descritte contraddistinte dai mappali 67-68 e 70 sub. 3 e 4 ed il mappale 402 sub 1-2-3 e 4 sono stati tutti edificati antecedentemente al 1° settembre 1967.

Solo parte di detti fabbricati sono stati oggetto di progetti di ristrutturazione presentati presso il Comune di Fabbrico ed approvati, ma solamente in parte realizzati.

Di seguito si riportano le pratiche edilizie presentate sui beni oggetto di stima reperiti presso l'ufficio tecnico comunale di Fabbrico:

- Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili n. 16/75 del 12.06.1975, per la realizzazione di due alloggi al piano primo del fabbricato rurale, oggi censiti al mappale 402 sub 2 e sub 3, al mappale 402 sub 5 per le parti comuni, al mappale 402 sub 1 e sub 4 per le porzioni al piano terra. A seguito di tale intervento è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità n. 3/76 del 29.08.1976, limitatamente alle porzioni oggetto di intervento.
- Autorizzazione n. 76/86 per opere di manutenzione straordinaria in copertura.
- Autorizzazione n. 9/88 per opere di manutenzione straordinaria in copertura.
- Autorizzazione n. 68/93 per opere di manutenzione straordinaria in copertura.

N.B.:

- a fronte del sopralluogo esperito, dopo avere visionato e rilevato, dove possibile, i beni oggetto di stima nella loro interezza e complessità, considerando che lo stato legittimato di raffronto sono le planimetrie catastali e solo per il mappale 402 sub. 2-3-5 sono i progetti concessionati suddetti, lo stimatore ha riscontrato la presenza di alcune difformità planimetriche di modesta entità, nelle unità immobiliari censite al mapp. 68 (casa padronale) consistenti in modifiche interne a formare due servizi igienici.
- I subalterni 2 e 3 del mappale 402, stando unicamente alla documentazione in possesso dello stimatore, vista la parziale loro inagibilità, risultano parzialmente difformi nella loro distribuzione planimetrica a piano terra.
- Dal sopralluogo è emerso che molte finestre sono state chiuse con muratura per evitare l'intrusione di ladri e malintenzionati. Di dette modifiche il perito ritiene che sia necessario il solo ripristino in caso di intervento edilizio.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO:

secondo quanto indicato dallo stimatore, sarà necessario ripristinare le aperture tamponate con muratura, come sopra descritto a fronte di una spesa a carico dell'aggiudicatario.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

per quanto sopra riportato, si renderà quindi necessario, presentare pratica edilizia in sanatoria sugli immobili facenti parte



della corte, in particolar modo sarà necessario sanare alcune opere abusive sia planimetriche che prospettiche, del fabbricato abitativo e di alcuni fabbricati colonici adiacenti, oltre che per redigere pratica per aggiornamenti catastali, come indicato al punto 3.3 della perizia, il tutto a fronte di una spesa complessiva a carico della parte aggiudicataria.

CERTIFICAZIONI:

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

DIFFORMITÀ CATASTALI RISCOstrate:

secondo quanto indicato dallo stimatore, le planimetrie catastali inerenti le unità immobiliari identificate al mapp. 67-68 e mapp. 70 sub. 3 devono essere aggiornate e ripresentate, al fine di correggere alcune difformità planimetriche riscontrate in sede di sopralluogo.

Ulteriori Notizie:

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

- atto Notaio Maura Manghi in data 10 marzo 2006, Rep.n. 73448/8604, trascritto a Reggio Emilia il 14 marzo 2006 ai numeri 4270/8023, costituzione di diritti reali a titolo gratuito, servitù di passaggio e svuoto.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario. Si rimanda in ogni caso a quanto ulteriormente indicato dal custode giudiziario nella pubblicità di legge.

**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 14.30 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 N. 2) il prezzo base per le offerte è di Euro 116.000,00 e l'offerta minima è di Euro 87.000,00.

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: - **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 CREDEM S.P.A. agenzia 9 di Reggio Emilia, Via Rosario Livatino n. 5, identificato con il numero della procedura (RGE 81.2016) e con codice IBAN IT 05 N 03032 12813 010000001958 – 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 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.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

