

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
CAUSA CIVILE R.G. N. 1222/2024 R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. **Luigi Zanichelli**, Notaio in Correggio (RE), iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Reggio Emilia, per il tramite dell'Associazione Notarile – Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive, con sede in Reggio Emilia, - via Paterlini 1 – presso il Palazzo di Giustizia, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottorssa Camilla Sommariva in data 12 dicembre 2024, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili di cui al **Lotto 1)**:

LOTTO 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. LUCA GASPARINI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Reggio Emilia, zona Orologio, Via Danimarca n. 67, **piena e intera proprietà** di villetta a schiera su quattro livelli composta al piano terra da portico, ingresso, cantina, ripostiglio, lavanderia, autorimessa e area cortiliva esclusiva, al piano primo soggiorno con balcone, cucina con balcone e bagno, al piano secondo disimpegno, tre camere da letto, di cui una con balcone, e bagno, al piano terzo due locali sottotetto. Superficie commerciale 178 mq. circa.

LOTTO 1):

A2 - Abitazione di tipo civile, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio nell'Emilia:

- **Foglio: 130, Particella: 246, Subalterno: 1**, z.c. 2, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, superficie catastale totale: 182 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 171 mq., Via Danimarca n. 67, piano T-1-2-3, Rendita: 639,12.

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio nell'Emilia:

- **Foglio: 130, Particella: 246, Subalterno: 2**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 15, superficie catastale totale: 15 mq., Via Danimarca n. 67, piano T, Rendita: Euro 52,68.

Data della vendita: 10/04/2025 ore 14:50. Prezzo base: Euro 191.200,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 143.400,00.

Confini:

a Nord altre ragioni mapp. 247, a Est altre ragioni mapp. 255 e 256, a Sud altre ragioni mapp. 245, a Ovest altre ragioni mapp. 225.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Luca Gasparini nella perizia di stima depositata in atti, l'immobile in oggetto è stato edificato mediante i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 27740/89 del 20/01/1990 per “Costruzione 24 villette a schiera”,
- Inizio lavori n° 2001 di PS del 15/03/1990,
- Concessione Edilizia in Variante n° 13231/90 del 02/08/1990,
- Concessione Edilizia in Variante n°14260/91 del 19/11/1991,
- Fine lavori n° 621 di PS del 30/01/1992,
- Certificato di Abitabilità n° 4971/92 del 23/09/1994.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, dal sopralluogo effettuato, raffrontato lo stato di fatto rilevato con gli elaborati grafici dei titoli sopra elencati reperiti mediante accesso agli atti con modalità telematica, sono state riscontrate le seguenti difformità:

a) l'altezza del portone dell'autorimessa è pari a 2,50 mt invece di 2,20 mt, e vi sono altre lievi differenze di qualche centimetro nelle finestre e portefinestre al piano primo e secondo;

b) lievi differenze di qualche centimetro nelle dimensioni degli ambienti.

Lo stimatore segnala che nell'elaborato grafico Tav. 4C della CE di variante n. 14260/91 la quota indicata al piano terra all'interno dell'abitazione oggetto di stima e pari a 928 cm è errata; si nota infatti che in corrispondenza della villetta di testa le quote indicano una lunghezza interna totale pari a 916 cm pressoché simile ai 914 cm rilevati dal geometra; lo stesso si verifica al piano primo dove la somma delle misure interne porta ad una lunghezza totale di 928 cm invece di 915 cm pressoché simile ai 916 cm indicati sempre nella villetta di testa. In ultimo, si fa notare che la somma delle quote indicate al piano sottotetto corrisponde precisamente con quella della villetta di testa e con quanto rilevato sul posto. In conclusione, si ritiene pertanto che le quote



indicate all'interno dell'abitazione oggetto di stima al piano terra e primo siano riconducibili ad un mero errore grafico pur rientrando comunque nelle tolleranze di cui all'art. 19 bis comma 1 bis e 1 ter L.R. 23/2004.

Essendo che le opere di cui alle lettere a)-b)-c)-d), per quanto è stato possibile verificare ed accertare, appaiono realizzate con ragionevole certezza durante la costruzione del fabbricato, e quindi durante l'esecuzione dei lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi edilizi citati, come si può desumere dalla tipologia e dalle caratteristiche di materiali e finiture, cui è seguito il rilascio del certificato di abitabilità previo sopralluogo di tecnico incaricato dall'amministrazione comunale riscontrando la sostanziale conformità al progetto approvato, lo stimatore ritiene che le difformità elencate possano essere classificate quali "Tolleranze esecutive e costruttive" di cui all'art. 19 bis commi 1-bis e 1-ter L.R.23/2004 nonché quali "Tolleranze costruttive ed esecutive" di cui all'art. 34 bis comma 2 DPR 380/2001.

Per quanto riguarda le opere di cui alle lettere e) ed f), occorre rimuovere l'angolo cottura con chiusura dell'impianto del gas e rimuovere la porta di collegamento con realizzazione di muratura intonacata.

c) L'altezza del piano terra è pari a 2,56 mt nell'autorimessa e 2,54 mt negli altri ambienti invece di 2,50 mt.

d) L'altezza massima al piano terzo-sottotetto è pari a 2,40 mt invece di 2,49mt.

e) Nella cantina al piano terra è stato realizzato un cucinotto.

f) Nella lavanderia al piano terra è stata realizzata una porta di collegamento con la villetta adiacente.

Costi di regolarizzazione e/o ripristino:

viene fatto riferimento alla relazione di stima.

Certificazioni:

l'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Certificazione o Prestazione Energetica, mentre è dotata delle dichiarazioni di conformità degli impianti idraulici ed elettrici depositate ai fini della richiesta del certificato di abitabilità presso il Comune di Reggio Emilia.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, convenzioni, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare si segnalano:

- atto di **assegnazione** di unità immobiliari a soci di società cooperativa edilizia a ministero del Notaio Gian Domenico Serri, in data 21 dicembre 1991, Rep. n. 119739/26638, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio nell'Emilia il 18 gennaio 1992, Registro generale n. 1575, Registro particolare n. 1365, da cui si evincono:

convenzione attuativa ricevuta per Notaio Romolo Rummo in data 25/05/1989 Rep.n. 16184/2182, trascritta a Reggio Emilia il 27/07/1989 ai numeri 9429/6810;

atto unilaterale d'obbligo per Notaio Enrico Bigi in data 25/11/1991 Rep.n. 26303;

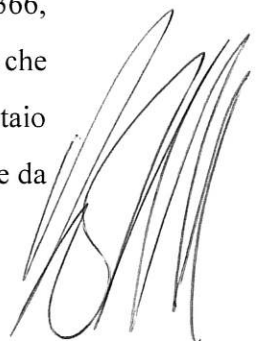
i cortilivi pertinenziali della villetta rimarranno "*gravati da servitù per il passaggio delle tubature dei servizi fognari, Enel, Gas, Acqua, Sip in quanto la Fognatura Pubblica, le reti Enel, Gas, Acqua e Sip risultano realizzati lungo la Via Danimarca*".

Si precisa infine che resta in capo alla parte aggiudicataria ogni e qualsivoglia *regolarizzazione* relativa all'eventuale trasferimento formale a proprio favore della quota di comproprietà della strada di lottizzazione censita in C.T. del Comune di Reggio Emilia al Foglio 130 mappale 225, non oggetto di pignoramento.

- Atto di **donazione** accettata in data 19 giugno 2013 a ministero del Notaio Antonino Vacirca Rep.n. 50613/30311, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio dell'Emilia, in data 20 giugno 2013, Registro generale n. 11183, Registro particolare n. 7673.

Con atto giudiziario emesso dal Tribunale di Reggio Emilia in data 19 maggio 2016 Numero di repertorio 755/2016 e successiva Sentenza definitiva a seguito di conferma con ordinanza n. 39507-2021 della Suprema Corte di Cassazione sesta sezione civile emessa il giorno 12 ottobre 2021 e depositata il giorno 13 ottobre 2021, è stata dichiarata l'inefficacia parziale della predetta donazione nei confronti della società UNICREDIT SPA, come risulta da **annotazione** alla predetta trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Reggio nell'Emilia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 febbraio 2022, Registro generale n. 2670, Registro particolare n. 309.

- **Sequestro conservativo** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio nell'Emilia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 ottobre 2009, Registro generale n. 23366, Registro particolare n. 13362, a favore di "UNICREDIT S.P.A.", con la precisazione che dal summenzionato atto di donazione in data 19 giugno 2013 a ministero del Notaio Antonino Vacirca Rep.n. 50613/30311, si rileva che è stato dichiarato inefficace come da



Sentenza della Sezione per le Controversie del Lavoro del Tribunale di Bologna in data 13 giugno 2013 n. 550/13 cron. 6140.

- **Domanda Giudiziale** - per Revoca atti soggetti a trascrizione a seguito di domanda giudiziale del Tribunale di Reggio Emilia rep. 1216 del 17/03/2014, trascritta in data 30/04/2014 al n. 4897 R.P. e al n. 6935 R.G. a favore di Unicredit s.p.a.

Stato di occupazione:

l'immobile potrà essere consegnato libero a cura del custode giudiziario su richiesta dell'aggiudicatario ex art 560 c.p.c. (l'ordine di liberazione sarà emesso al momento della pronuncia del decreto di trasferimento dell'immobile).

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 10 Aprile 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 oggetto di divisione è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili 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. 1) il prezzo base per le offerte è di **Euro 191.200,00 e l'offerta minima è di Euro 143.400,00.**

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 "Emil Banca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa" Agenzia di Reggio Emilia, Via Adua n. 97/d, identificato con il numero della procedura esecutiva 206/22 (da cui ha avuto origine il presente giudizio di divisione) e con codice IBAN IT 10 P 07072 12805 000000730865 – della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

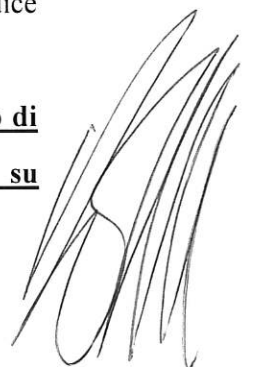
Il bonifico con cui è versata la cauzione deve avere valuta beneficiario antecedente alla data dell'udienza di vendita.

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 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.

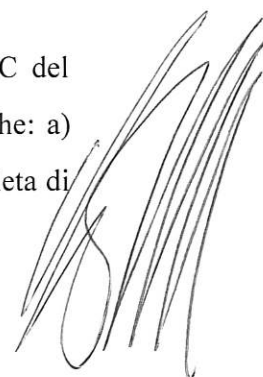
In caso di ricorso alla figura del presentatore, si dispone che il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata dal sistema, in data e/o orario 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, **riconcucibile 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 eseguiti, 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) L'aggiudicatario potrà avanzare la richiesta di attuazione da parte del custode giudiziario dell'ordine di liberazione non prima del versamento del saldo prezzo e comunque entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo; e non oltre - quale termine massimo - l'emissione del decreto di trasferimento. L'istanza deve essere proposta al Custode giudiziario IVG di Reggio Emilia, che provvederà a depositarla nel fascicolo dell'esecuzione.

P) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice 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 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 / 01 / 2025

Il Notaio Dr. Luigi Zanichelli

