

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 218/2024 R.G.E.I.

G.E.: DOTT. NICCOLÒ STANZANI MASERATI

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

La sottoscritta **Avv. Stefania Beretti**, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Reggio Emilia, con Studio in Castelnovo ne' Monti (RE), Via Roma n. 45 – Professionista nominata e delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Niccolò Stanzani Maserati, con ordinanza in data 20/05/2026, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DALL'ARCH. BONDAVALLI CORRADO DEPOSITATA IN DATA 17/04/2026 che si intende quivi integralmente richiamata):

in Comune di Reggio Emilia (RE), Via Cesare Lombroso n. 43/06 (località San Maurizio), **piena proprietà** in capo all'esecutato di **appartamento** (piano 4, interno 11) e **autorimessa** (singola al piano T) in fabbricato condominiale (a 12 alloggi in parco). L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, tinello/cucina, disimpegno, due camere, un bagno; accessoriato di **cantina** al piano terra (sup. lorda 5,42 mq).

LOTTO UNICO:

- ***Diritto reale pignorato: piena proprietà***
- ***Intestazione catastale dell'immobile: in capo all'esecutato;***
- ***Indirizzo: Via Cesare Lombroso n. 43/06 – Reggio Emilia (RE) (località San Maurizio);***
 - ***Data della Vendita: 08/10/2026 h 15,50. Prezzo base: euro 86.000,00; offerta minima: euro 64.500,00; rilancio minimo: euro 2.000,00.***
- ***Estremi catastali (alla data della perizia):***
 - ***Abitazione*** di tipo civile, con accessori, censita al catasto fabbricati (N.C.E.U.) al Foglio 217, Particella 44, subalterno 11; zona censuaria 2; Categoria: **A/2**; classe 2; Consistenza: 5 vani; superficie catastale: 88 mq; Rendita: euro 426,08; Piano T-4, Via Cesare Lombroso n. 43/06 – Reggio Emilia (RE);
 - ***Autorimessa*** censita al catasto fabbricati (N.C.E.U.) al Foglio 217, Particella 44, subalterno 23; zona censuaria 2; Categoria: **C/6**; classe 5; Consistenza: 11 mq; superficie catastale: 13 mq; Rendita: Euro 38,63; Piano T, Via Cesare Lombroso n.



43/06 – Reggio Emilia (RE);

- Superficie commerciale: appartamento con pertinenze: mq 89,00; autorimessa: mq 13,11.

- **Confini catastali:**

Sub 11

- Appartamento al piano quarto: due lati a salto cortile comune (mapp. 41); Est: altra u.i.u (sub 12), vano scala/ascensore comune (sub 26); Sud: altra u.i.u. (sub. 10), vano scala/ascensore comune (sub 26);

- cantina al piano terra: Nord: cortile comune (mapp. 41); Est: altra u.i.u.; Sud: corridoio comune cantine – ramo nord; Ovest: altra u.i.u.;

Sub 23

- Autorimessa al piano terra: Nord: altra u.i.u.; Est: atrio-vano scala/ascensore comune (sub 26); Sud: altra u.i.u.; Ovest: corte comune area di manovra (mapp. 41).

Epoca di costruzione e caratteristiche del condominio: secondo quanto dichiarato dall'Arch. Bondavalli nella perizia di stima depositata in atti, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione si trova all'interno del complesso residenziale “Le Venezie” (composto da 4 blocchi edilizi staccati, organizzati a corte aperta), precisamente nel fabbricato “A” a 12 alloggi, denominato condominio “Guerrieri del 43/6” sorto nei primi anni '70.

Il fabbricato “A” si sviluppa su 5 livelli fuori terra, serviti da ascensore, oltre sottotetto comune.

L'edificio è allacciato alle reti: gas metano ed elettrica con contatori individuali raccolti in armadiature condominiali al piano terra; l'adduzione idrica è invece centralizzata non contabilizzata (consumi ripartiti in base al numero di occupanti).

Risulta nominato l'Amministratore per il fabbricato “A” (Geom. Salvatore Vitale, da gennaio 2026).

È anche costituito il supercondominio denominato “Le Venezie” per le parti comuni del complesso residenziale di Via Lombroso n. 43/1-2-3-4-5-6 (viabilità, verde, illuminazione, impianti comuni).

È compresa la quota di comproprietà condominiale sulle parti dell'intero fabbricato e del supercondominio, comuni per legge e per destinazione, anche ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Alla data della perizia **risultano insoluti condominiali** (per dettagli si veda perizia pag. 23).



Impianti: gli impianti, di tipo standard e autonomi, sono quelli originari; termico con la rete di distribuzione sottotraccia e termo in ghisa, caldaia con produzione combinata ACS e scarichi in canna fumaria condominiale; impianto elettrico standard; presente impianto citofonico e ricezione tv; predisposto allaccio gas metano di rete a servire cottura e caldaia. Adduzione idrica centralizzata senza contabilizzazione (consumi ripartiti per numero occupanti).

Stato manutentivo dell'appartamento: insufficiente stato manutentivo delle finiture (si rimanda ai dettagli della perizia).

L'Amministratore ha comunicato verbalmente al CTU che probabilmente è presente una perdita dalle parti impiantistiche idrauliche provenienti dall'appartamento, che si manifestano al piano sottostante in corrispondenza della braga di scarico.

Stato manutentivo dell'autorimessa: dotata di basculante da registrare/riparare (non chiude), priva di impianti, presente solo punto luce.

Verifiche edilizie-urbanistiche – titoli abilitativi

Stato legittimato: in atti comunali risulta **Concessione Edilizia n. 21121/71** di P.G. rilasciata dal Comune di Reggio Emilia il 09/12/1971, "COSTRUZIONE DI FABBRICATO CIVILE DENOMINATO "A" – IN VIA C. LOMBROSO (STRADA VIC. DELLE VENEZIE)" e successiva **Variante n. 13669/72** di P.G. del 13/07/1973 (stato legittimo).

L'agibilità è stata rilasciata all'esito regolare del sopralluogo tecnico.

Raffronto dello stato rilevato con lo stato legittimo: rispetto al progetto autorizzato, risulta la sostanziale corrispondenza, a meno di modeste variazioni dimensionali interne riconducibili alle tolleranze costruttive che non costituiscono violazione edilizia.

Risultano in particolare:

Appartamento:

- a) Minime variazioni dimensionali planimetriche, generalmente nei limiti di tolleranza;
- b) Nella cucina e nel bagno, creazione di volume tecnico interno;
- c) Lieve traslazione vano porta cucina, ampliamento vano passaggio soggiorno;

Cantina:

- d) Variazioni dimensionali: traslazione divisorio;

Autorimessa:

- e) Variazioni dimensionali: traslazione divisorio.



Visto il quadro normativo di riferimento, lo strumento urbanistico vigente e previgente, sentito il responsabile dell'ufficio tecnico comunale, si prevedono le seguenti attività di regolarizzazione, fatte salve le puntuali determinazioni d'ufficio al momento della presentazione del progetto:

Giudizio di conformità e regolarità edilizia: è attestabile la conformità edilizia/urbanistica con variazioni in tolleranza costruttiva.

Giudizio di conformità e regolarità catastale: la consistenza dell'unità immobiliare, sulla base delle vigenti normative in materia, è conforme nei dati all'identificazione catastale; non contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto è coerente con le planimetrie in atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate. È quindi **attestabile la conformità catastale**.

Agibilità:

L'edificio – FABBRICATO A - è stato dichiarato abitabile con **certificato n. 1976/14604 di P.G.** del 27.10.1976 **a far data dal 07.09.1976** – presentazione 30.06.1976. **Sopralluogo tecnico regolare in data 24/09/1976**, nulla osta dell' Ufficio impianti elettrici, Ufficio strade, fognature e verde con nota verbale 23/10/1976.

Certificazioni Impianti:

Come precisato dallo stimatore, gli impianti sono stati eseguiti in rispondenza alla normativa di settore vigente al momento dell'edificazione. Per l'impianto elettrico risultano gli adeguamenti sicurezza impianti in prossimità del contatore, non si sono viste le dichiarazioni di rispondenza, né sono state esibite dalla proprietà. Non evidenti manomissioni. Impianto da verificare/certificare.

Certificazione energetica:

dall'ispezione al Catasto Energetico Edifici della Regione Emilia-Romagna risulta che l'immobile **non è dotato** di attestato di prestazione energetica.

Eventuali opere di ripristino / bonifica:

Non previste

Regolarizzazione edilizia/urbanistica:

Non necessaria.

Regolarizzazione catastale:

Non necessaria.

Diritto di prelazione:

non risultano, allo stimatore, diritto di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, né vincoli paesistici, idrogeologici, forestali e storico-artistici.



STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta OCCUPATO dal debitore esecutato e verrà consegnato libero a cura del Custode Giudiziario.

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.

Condizioni generali di vendita **con modalità telematica sincrona** **a mezzo 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 Professionista Delegato il giorno 08/10/2026 h. 15,50 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula n. 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 alla 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 e 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 86.000,00 e l'offerta minima di Euro 64.500,00. Rilancio minimo: euro 2.000,00.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato – Avv. Stefania Beretti - presso il suo Studio in Castelnovo ne' Monti (RE), Via Roma n. 45, previo appuntamento (v. contatti reperibili sul sito <https://www.ordineforense.re.it/consultazione-albo/>).

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 a 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 S.p.A. 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 su c/c bancario intestato alla procedura e aperto presso "Credito Emiliano" - Via Emilia San Pietro n. 4, Reggio**



Emilia (RE), identificato con il numero della procedura (R.G.E. 218/24) e con codice IBAN IT09D0303212800010001225568 – 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 presentare offerta telematica (quindi firmata digitalmente) PERSONALMENTE O A MEZZO DI UN AVVOCATO, munito di procura speciale, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, eventualmente anche “per persona da nominare” ex art. 579, ult. c. c.p.c.

Il presentatore, se non coincidente con l'offerente, non può sottoscrivere l'offerta telematica.

Qualora il P.D., consentendolo i sistemi tecnologici a sua disposizione al momento della gara, riscontri che l'offerta è stata firmata digitalmente da soggetto diverso da quello indicato come offerente nell'offerta stessa, dichiarerà inammissibile l'offerta.

In caso di offerta formulata da più persone , ai sensi dell'art. 12 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 o a colui che ha firmato digitalmente l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. In questo caso, l'offerta può essere presentata da uno degli offerenti.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente (si sottolinea che non sarà possibile “intestare” l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo il caso dell'offerta a mezzo dell'avvocato e/o per persona da nominare); l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di PERSONA CONIUGATA, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile 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 e 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), 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.

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, **riconducibile 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, dovranno 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 e 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 e 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 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 Professionista Delegato.

M) In caso di offerta unica si deciderà sulla stessa e 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 Professionista Delegato alla vendita 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 lo studio del Professionista Delegato alla vendita Avv. Stefania Beretti, in Castelnovo ne' Monti (RE) Via Roma n. 45 – previo appuntamento - **la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;**

- **l'aggiudicatario deposita presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita 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 Professionista Delegato.

O) Nelle procedure esecutive instaurate fino al 28.2.2023, in caso di lotto/i abitato dal debitore esecutato, l'aggiudicatario potrà avanzare la richiesta di attuazione da parte del custode giudiziario dell'ordine di liberazione (da persone e da beni mobili e mobili registrati) 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 dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso gli uffici del Tribunale e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista Delegato o al Custode Giudiziario.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet **www.ivgreggioemilia.it** e **<https://pvp.giustizia.it/pvp/>** (**Portale delle vendite pubbliche**) 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 debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia (con sede in via Saragat n. 19 – tel. 0522 513174 – fax 0522 271150) con l'incarico, tra gli altri (v. ordinanza), 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 e inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia dell'ordinanza di vendita, della relazione 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 di Reggio Emilia.

Il contact center del gestore Astalegale.net S.p.A. dedicato alle vendite telematiche è raggiungibile attraverso i seguenti mezzi di contatto:

- e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net;
- help desk telefonico: 02/80030021.

Castelnovo ne' Monti, lì 24/06/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Stefania Beretti

