



Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Esecuzione Immobiliare N. 211/2022 R.G. Esecuzioni

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. Michele Minganti, Notaio in REGGIO EMILIA, 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 31/01/2024, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DALL'ARCH. ELISA DI GREGORIO che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Cavriago (RE) – Via Fornace n. 11, in territorio rurale, **piena proprietà** di porzione di casa plurifamiliare, composta di un'abitazione disposta su tre livelli con accesso dalla corte comune e scale interne indipendenti, formata al piano terra da: portico, ingresso con scala (collegamento piani T-1°) e ripostiglio; al piano primo da: soggiorno/pranzo, cucina e scala (collegamento piani 1°-2°); al piano secondo (sottotetto) da: disimpegno, bagno, due camere da letto e due locali ripostiglio con finestre. Precisando che i locali del piano secondo risultano privi dei requisiti abitativi. Sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali ex art. 1117 c.c., in particolare sono individuati B.C.N.C.: il sub 1 (area cortiliva comune a tutti i sub del mappale 144).

• **LOTTO UNICO:**

• **Proprietà per la quota 1/1 di:**

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

Foglio: 11, Particella: 144, Subalterno: 7, categoria A/3, classe 2, 7,5 vani, superficie catastale totale: 167 mq., totale escluse aree scoperte: 162 mq., Via Fornace n. 11, piano T-1-2, Rendita: Euro 464,81.

- **Data della vendita: 21/05/2024 ore 14:50. Prezzo base: Euro 66.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00**
Offerta minima: Euro 49.500,00.

Confini:

Piano terra: NORD e OVEST sub 13; EST e SUD sub 1(cortile comune);

Piano primo: NORD sub 14; EST a salto sub 13 e sub 7 stessa proprietà; SUD a salto sub 1 (cortile comune) e sub 7 stessa proprietà; OVEST sub 10 e sub 16;

Piano secondo: NORD a salto sub 1 (cortile comune); EST a salto sub 13; SUD a salto sub 7 stessa proprietà; OVEST sub 16.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dall'Arch. Elisa Di Gregorio nella perizia di stima depositata in atti, per il fabbricato civile compendiate le porzioni immobiliari in oggetto risultano in atti comunali le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia rilasciata in data 27/12/1978 Pratica n. 1548

Agibilità del 23/06/1984 Pratica n. 1548

- Concessione edilizia rilasciata in data 11/05/1987 n. 1961, Prot. n.10002

Abitabilità del 08/09/1989 Pratica 1961

- Concessione Edilizia rilasciata in data 12/06/1989 Pratica n. 2088 prot n. 3795.

in particolare, il compendio immobiliare pignorato è individuato per la prima volta in base ai seguenti titoli (identificato in origine sub 4):

- Concessione Edilizia rilasciata in data 03/02/1999 Pratica n. 2649 prot. n. 14280/98 su istanza in data 05/09/1998 avente ad oggetto i lavori di “Ristrutturazione di fabbricato rurale ad uso abitazione posto in via Fornace 11” e successiva

- Variante Pratica n. 2649/A del 09/10/2001. Conformità/Abitabilità attestata dal Responsabile del Settore Urbanistica -



Edilizia Privata e att. Produttive, al Prot. 11152/14745 del 25/09/2002 sulla base della documentazione prodotta dal Direttore dei Lavori, decorsi i termini di legge.

• PdC n. 3110 Prot. n. 13522/05 del 16/01/2006 7- per ristrutturazione con cambio d'uso di porzione di fabbricato agricolo a residenziale, rilasciato a seguito di domanda presentata in data 17/06/2005; Voltura del PdC n. 3110 Prot. n. 14878/15170 del 05/10/2006, per cambio di intestazione.

DIA in Variante- non essenziale- del 17/09/2007 n. 4560

Fine lavori e domanda rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità presentata in data 09/09/2008 prot. generale n.12538 del 10/09/2008. Attestazione agibilità prot. n. 12538/16882 del 18/12/2008 (fg 11, p.lla 144 via Fornace 11 -sub 2,7,10- e via Fornace 12 -sub 3-) rilasciata in base alle dichiarazioni del Direttore dei Lavori nella Scheda Descrittiva, senza uscita di controllo.

Giudizio di conformità e regolarità edilizia: NON CONFORME

Opere rilevate in variazione dello stato legittimato, indicate dal perito:

piano terra: variazioni dimensionali interne in tolleranza esecutiva ex art 19 bis L. R. 23/04 comma 1 - non costituiscono violazione edilizia

piano primo: variazioni dimensionali interne fuori tolleranza esecutiva comma 1 e non riconducibili alle tolleranze di cui ai comma 1/bis e ter; costituiscono violazione edilizia le seguenti opere:

1. modifica posizione e dimensione vani apertura tra soggiorno e cucina e tra soggiorno e vano scala;
2. dimensione di profondità (lunghezza) del locale soggiorno da 7,75 m a 7,49 m;
3. modifica spessori murari tra vano scala e soggiorno;
4. modifica vano scala Nord: sviluppo gradini e maggior ampiezza vano da 2,00 m a 2,12 m;

piano secondo: variazioni dimensionali interne fuori tolleranza esecutiva comma 1 e non riconducibili alle tolleranze di cui ai commi 1/bis e ter; costituiscono violazione edilizia le seguenti opere:

5. variazione delle misure interne in pianta, conservando lo schema distributivo originario;
6. variazione delle misure in alzato (h max 3,06 contro 3,30 da progetto; h min 1,78 contro 2,10 da progetto) con implicazioni sui requisiti igienico sanitari;
7. chiusura in muratura dall'interno di finestre nelle due camere da letto con implicazioni sui requisiti igienico sanitari;
8. creazione di una apertura di accesso al tetto.

Secondo il perito, all'esito degli accertamenti, visto il quadro normativo di riferimento, si esprime il seguente giudizio: **NON È ATTESTABILE LA CONFORMITÀ EDILIZIA** tra lo stato di fatto e lo stato legittimato. Le variazioni al PUNTO 6, con implicazioni sotto il profilo igienico sanitario, non possono essere regolarizzate con un agevole intervento di ripristino e neppure recuperate all'uso abitativo ex L.R. 11/98 (recupero dei sottotetti) in quanto fuori dal territorio urbanizzato. Sarà quindi necessario inibire l'uso abitativo ai locali del piano sottotetto, declassandoli a locali accessori – non abitabili. Di conseguenza, venendo a mancare la zona notte, sarà anche necessario rimodulare la residua superficie SU -ora disponibile al solo piano primo- creando una camera da letto.

Il perito aggiunge che:

sull'area cortiliva comune risultano dei manufatti abusivi di proprietà privata o comune (box precari sul confine Est ed autorimesse chiuse in muratura nella zona Sud della corte comune). Nel merito, sentito il parere del tecnico Comunale geom. Daniele Corradini, per detti abusi è ammissibile l'accesso alla sanatoria. I relativi costi graveranno su tutti i condomini in quota parte previo accertamento della proprietà dell'area.

Giudizio di conformità e regolarità catastale: NON CONFORME

Secondo il perito, pur verificandosi la sostanziale sovrapposibilità tra lo stato di fatto e la raffigurazione planimetrica catastale risultano variazioni incidenti sui parametri catastali e di classamento. In particolare, andranno corrette le altezze e la destinazione dei locali del piano sottotetto (da camera da letto a locali accessori non abitabili), quindi aggiornare la distribuzione interna del piano primo. Le modifiche incideranno sulla rendita catastale.

Conclusioni del perito:

all'esito degli accertamenti, visto il quadro normativo di riferimento, l'esperto stimatore esprime il seguente giudizio **NON È ATTESTABILE LA CONFORMITÀ CATASTALE**. Si prevede regolarizzazione catastale con procedura DOCFA nella predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria.

Opere di ripristino:

Secondo il perito:

Per i locali del secondo piano, privi dei requisiti abitativi, si prevede la rimozione delle dotazioni impiantistiche improprie.

Per i locali al piano primo, sarà necessario realizzare una camera da letto, si ipotizza la trasformazione dell'attuale vano cucina in camera da letto e la creazione di una zona cottura nel soggiorno.

Costi presunti stimati in perizia.

Costi di regolarizzazione:

Secondo il perito:



Per le modifiche distributive dell'alloggio -da prevedersi nel rispetto dei requisiti igienico sanitari- e per la regolarizzazione delle variazioni dimensionali fuori tolleranza, sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria con opere e conseguire l'agibilità previo rilascio delle certificazioni impiantistiche.

Necessaria la regolarizzazione catastale con procedura DOCFA.

Necessaria la regolarizzazione dei manufatti abusivi insistenti sull'area cortiliva comune ammissibili a sanatoria con ipotesi sanzionatoria di 2000 €.

Costi presunti stimati in perizia.

Certificazioni:

In atti comunali - unitamente all'istanza di rilascio agibilità -risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Tuttavia, sarà necessario modificare e integrare gli impianti con la nuova disposizione interna.

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

NOTA BENE:

Il perito segnala che: vista l'originaria funzione di casa familiare e l'attuale gestione a carattere familiare degli immobili da essa derivati con frazionamento, non è possibile escludere interferenze di carattere impiantistico - non accertabili con indagine visiva-, inoltre, sulla base delle dichiarazioni rese dal confinante, risulta che la porzione immobiliare staggita fruisce degli allacci di soggetto terzo confinante - presunto titolare delle originarie forniture idriche/gas/elettriche, rispettivamente al pozzo, al bombolone Gpl ed al contatore di energia elettrica.

Come da dichiarazione del confinante, infatti, il compendio staggito risulterebbe sprovvisto di proprio contatore elettrico, l'approvvigionamento idrico sarebbe garantito dal pozzo di sua proprietà ed il riscaldamento avverrebbe grazie al bombolone gpl alloggiato nel cortile e anch'esso di sua proprietà. L'indagine, limitata all'ispezione visiva come quella operata dallo stimatore e circoscritta alle parti comuni o di pertinenza esclusiva dell'immobile pignorato, non consente di accertare parti impiantistiche non a vista. Su indicazione del debitore esecutato, presente nel corso degli accertamenti, si assume che:

- per quanto concerne la fornitura elettrica non sono visibili i contatori all'interno dell'immobile pignorato e neppure all'esterno (nelle parti comuni), la fornitura elettrica è verosimilmente allacciata al contatore del familiare confinante posto all'interno della sua proprietà;

- per quanto concerne la fornitura gas, in zona non servita dalla rete di metanizzazione, l'immobile pignorato è verosimilmente allacciato al serbatoio Gpl posizionato in area di proprietà del familiare confinante e non si sono visti contatori ripartitori;

- per quanto concerne la fornitura idrica, in zona non servita dall'acquedotto pubblico, l'immobile pignorato è verosimilmente allacciato al pozzo di proprietà del familiare confinante sebbene posto in area di pertinenza esclusiva del compendio staggito (portico antistante l'accesso);

In conclusione, lo stimatore segnala l'ipotesi di dover dotare l'immobile di autonomo approvvigionamento idrico/gas/elettrico con oneri interamente a carico dell'acquirente, previa acquisizione di autorizzazione di tutti i proprietari delle parti comuni.

In occasione del sopralluogo i presenti hanno riferito che l'immobile è dotato esclusivamente di un posto auto scoperto tra quelli ricavati sull'area cortiliva comune.

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.

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).

Si rinvia ulteriormente a quanto indicato dal custode giudiziario nella pubblicità di legge.

**Condizioni generali di vendita con modalità telematica sincrona a mezzo del gestore della vendita
- I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti s.r.l. -**

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 21 Maggio 2024 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 66.000,00 e l'offerta minima è di Euro 49.500,00.

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:

- IVG REGGIO EMILIA - ZUCCHETTI, raggiungibile sul sito ivgreggioemilia.fallcoaste.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., tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, e depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. **Ad essa dovrà essere allegata la ricevuta del versamento tramite BONIFICO sul c/c bancario intestato alla procedura e aperto presso "CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.", Agenzia 4 di Reggio Emilia, Via Emilia All'Angelo 38, identificato con il numero della procedura (RGE 211.2022) e con codice IBAN IT 02 Y 06230 12804 000040654856 – 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. 571/1 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 notarile.

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 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (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. 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.

Nell'offerta, per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile, dovranno essere indicati l'IBAN e i dati identificativi dell'intestatario del relativo conto corrente, che dovranno essere i medesimi di chi ha versato la cauzione.

In caso di ricorso alla figura del presentatore, si specifica 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 con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, 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 (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (Numero CRO) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, 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 – le parti, i loro avvocati, i creditori e i comproprietari non esecutati, nonché gli 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 vendita sincrona 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; nello stesso termine di 120 giorni dovrà 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; 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 dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari o al custode giudiziario.

Ulteriori informazioni

Sui siti Internet www.ivgreggioemilia.it e <https://pvp.giustizia.it/pvp/> sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto;

Il gestore della vendita telematica - IVG di Reggio Emilia - Zucchetti, è raggiungibile sul sito ivgreggioemilia.fallcoaste.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.

REGGIO EMILIA, 16/02/2024

Il Notaio Dr. Michele Minganti

