Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Esecuzione Immobiliare RGE N. 133/2022 R.G. Esecuzioni

Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta D.ssa **Anna Maria Tosi**, Notaio in GUASTALLA, iscritta 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, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottoressa SOMMARIVA CAMILLA, in data 22/01/2024, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili di cui ai **Lotti 1), 2) e 3)**:

LOTTO 1)
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DALL'ING. CARMINE COSTANTINO che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Reggio Emilia – loc. Mancasale – via Felice Cavallotti n. 11, **piena ed intera proprietà** di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra, identificata catastalmente al foglio 84, particella 17, sub. 4 (cat. A/3) composta da ingresso, cucina, una camera, il bagno e una cantina.

- **LOTTO 1:**

  A3 - **Abitazione di tipo economico,** distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:
  - **Foglio: 84, Particella: 17, Subalterno: 4**, z.c. 2, categoria A/3, classe 1, vani 3, superficie catastale Totale: 43 mq., superficie catastale Totale escluse aree scoperte: 43 mq., Via Felice Cavallotti n. 11 piano T, Rendita Euro 123,95.

Data della vendita: 09/05/2024 ore 14:50. Prezzo base: Euro 12.000,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 9.000,00.

Confini:

dell'appartamento:
a nord con ingresso comune/vano scala e via Felice Cavallotti;
ed est con subalterno 6 e area cortiliva;
a sud con particella 18;
ad ovest con via Felice Cavallotti.
Della cantina:
a nord con ingresso comune/vano scala e via Felice Cavallotti;
ed est con subalterno 6 e area cortiliva;
a sud con particella 18;
ad ovest con via Felice Cavallotti.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dall'Ing. Carmine Costantino nella perizia di stima depositata in atti, per quanto riguarda la regolarità edilizia del fabbricato, ci si riferisce alla documentazione presente agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Reggio Emilia che si richiama brevemente di seguito.
Il fabbricato ad uso residenziale di cui fa parte la porzione in oggetto è stato edificato ante 1° settembre 1967 ed è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:
• Concessione Edilizia n. 25907 P.G. del 31/10/1950 per sopraelevazione di fabbricato;
• Condono Edilizio n. 6385 P.G. del 25/2/1986 assentito dal competente comune in data 10/9/1990;
• D.I.A. n. 16804 P.G. del 28/7/2008 per manutenzione straordinaria alla copertura e in facciata;
• Permesso di costruire (revocato) n.18650 P.G. del 4/8/2009 per cambio d'uso.

Istituto Vendite Giudiziarie Reggio Emilia
Firmato Da: ANNA MARIA TOSI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4939

• Rinuncia al permesso di costruire di cui sopra n. 21583 del 25/9/2009.
• D.I.A. n.23338 P.G. del 19/10/2009 per variante in corso d'opera e modeste modifiche esterne;
• D.I.A. in sanatoria n. 24556 P.G. del 3/11/2009 per modeste modifiche interne;
• Accertamento comunale per presunto abuso n. 25611 P.G. del 12/11/2009 con estinzione del procedimento in data 9/2/2011.
Secondo quanto indicato dallo stimatore, lo stato legittimo del fabbricato è quello rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla DIA in sanatoria n. 24556 del 3/11/2009.
Si rilevano difformità edilizio-urbanistiche e catastali che sono di seguito descritte (per una maggiore comprensione si vedano le planimetrie *giallo e rosso* nel capitolo 3.3 della perizia):
PIANO TERRA
a) differenza nelle dimensioni delle finestre di cucina, camera da letto e cantina;
b) realizzazione di apertura su parete portante confinante con la cantina di cui al sub. 6.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E OPERE DI RIPRISTINO:

per la regolarizzazione della difformità di cui alla lettera a) precedente, si ritiene sia necessaria la presentazione di una pratica edilizia del tipo **SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria per ristrutturazione edilizia con opere**, ai sensi della Legge Regionale 15/2013 (come modificata dalla L.R. 12/2017).
Le opere edili previste comprendono l'allargamento della finestra della camera da letto e il successivo montaggio del nuovo infisso, per consentire il rispetto del rapporto aeroilluminante.
Trattandosi di pratica in sanatoria, la richiesta del rilascio del certificato di agibilità è facoltativa.
In merito al punto b), si dovrà procedere alla chiusura dell'apertura realizzata nel divisorio portante anche perché costituisce un accesso abusivo ad un'altra unità.
Si renderà infine necessario l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).
Per quanto concerne le opere tese al ripristino della funzionalità dei beni sarà necessario, quanto meno, il risanamento al piede dei muri affetti da umidità da risalita e la revisione degli impianti. L'ipotesi potrebbe essere quella del cosiddetto "taglio chimico" ovvero del trattamento con iniezioni di prodotti chimici che inibiscono la risalita capillare dell'acqua nelle murature. Ma non è l'unica modalità d'intervento.

Certificazioni:
non vi è traccia delle certificazioni di conformità degli impianti.

Dal controllo effettuato presso l'archivio telematico "SACE - REGIONE EMILIA ROMAGNA", non risulta esistere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE).

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.

Lo stimatore ha evidenziato che l'**accesso alla cantina di cui al sub. 4 avviene attraversando la cantina associata al sub. 6 (ricompresa nel Lotto 3 della procedura esecutiva in oggetto)**; si in merito richiama l'art. 1062 Codice Civile. Il passaggio parte dall'accesso alla cantina del sub. 6 e finisce all'ingresso della cantina del sub. 4 come indicato nell'immagine in perizia. Tale passaggio ha una lunghezza di circa 3,46 ml e una larghezza di circa 1,80 ml (misure da rilievo).

In alternativa (volendo evitare pratiche edilizie e lavori edili che si renderebbero necessari perseguendo altre ipotesi) si potrebbe distinguere catastalmente questo passaggio come spazio comune (BCNC) alle due cantine costituendo un apposito subalterno, ma ciò ovviamente richiede una pratica catastale alla data della perizia non prevista che, peraltro, dovrà contemplare necessariamente lo scorporo delle cantine dalle planimetrie degli alloggi e l'assegnazione ad esse di subalterni distinti.

Ogni e qualsivoglia successivo onere e/o pratica volti a formalizzare e regolarizzare l'accesso alla cantina di cui al subalterno 4 permarrà in carico al futuro aggiudicatario.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

LOTTO 2)
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DALL'ING. CARMINE COSTANTINO che si intende quivi integralmente richiamata)

Firmato Da: ANNA MARIA TOSI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4939

In Comune di Reggio Emilia – loc. Mancasale – via Felice Cavallotti n. 11, **piena ed intera proprietà** di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo con annessa cantina posta al piano terra, identificata catastalmente al foglio 84, particella 17, sub. 5 (cat. A/3); l'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, tre camere da letto, bagno, balcone e cantina.

LOTTO 2:

- **A3 - Abitazione di tipo economico,** distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:
- **Foglio: 84, Particella: 17, Subalterno: 5**, z.c. 2, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale Totale: 90 mq., superficie catastale Totale escluse aree scoperte: 86 mq., Via Felice Cavallotti n. 11 piano T-1, Rendita Euro 264,17.
- **Data della vendita: 09/05/2024 ore 14:50. Prezzo base: Euro 56.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 42.000,00.**

Confini:

dell'appartamento:
a nord con vano scala e via Felice Cavallotti;
ed est con area cortiliva;
a sud con particella 18;

ad ovest con via Felice Cavallotti.
Della cantina:
a nord con vano scala;
ed est con area cortiliva;
a sud con subalterno 6;
ad ovest con ingresso comune.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dall'Ing. Carmine Costantino nella perizia di stima depositata in atti, per quanto riguarda la regolarità edilizia del fabbricato, ci si riferisce alla documentazione presente agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Reggio Emilia che si richiama brevemente di seguito.
Il fabbricato ad uso residenziale di cui fa parte la porzione in oggetto è stato edificato ante 1° settembre 1967 ed è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:
• Concessione Edilizia n. 25907 P.G. del 31/10/1950 per sopraelevazione di fabbricato;
• Condono Edilizio n. 6385 P.G. del 25/2/1986 assentito dal competente comune in data 10/9/1990;
• D.I.A. n. 16804 P.G. del 28/7/2008 per manutenzione straordinaria alla copertura e in facciata;
• Permesso di costruire (revocato) n.18650 P.G. del 4/8/2009 per cambio d'uso.
• Rinuncia al permesso di costruire di cui sopra n. 21583 del 25/9/2009.
• D.I.A. n. 23338 P.G. del 19/10/2009 per variante in corso d'opera e modeste modifiche esterne;
• D.I.A. in sanatoria n. 24556 P.G. del 3/11/2009 per modeste modifiche interne;
• Accertamento comunale per presunto abuso n. 25611 P.G. del 12/11/2009 con estinzione del procedimento in data 9/2/2011.
Secondo quanto indicato dallo stimatore, lo stato legittimo del fabbricato è quello rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla DIA in sanatoria n. 24556 del 3/11/2009.
Si rilevano difformità edilizio-urbanistiche e catastali che sono di seguito descritte (per una maggiore comprensione si vedano le planimetrie *giallo e rosso* nel capitolo 3.12 della perizia):

PIANO TERRA (cantina)
a) Creazione di piccola finestra;
b) restringimento della porta d'ingresso (da cm 206x213 a cm 97x205).
PIANO PRIMO (appartamento)

c) differenza nelle dimensioni delle finestre di cucina, soggiorno e camere.
COSTI DI REGOLARIZZAZIONE ED OPERE DI RIPRISTINO
Secondo quanto indicato dallo stimatore, per la regolarizzazione della difformità di cui alle lettere precedenti, si ritiene sia necessaria la presentazione di una pratica edilizia del tipo SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria per ristrutturazione edilizia con opere, ai sensi della Legge Regionale 15/2013 (come modificata dalla L.R. 12/2017).

Firmato Da: ANNA MARIA TOSI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4939

Le opere edili previste comprendono l'allargamento della finestra del soggiorno e il successivo montaggio del nuovo infisso per consentire il rispetto del rapporto aeroilluminante.
La procedura di sanatoria richiede il pagamento di una sanzione minima alla quale si aggiungono i diritti di segreteria.
Trattandosi di pratica in sanatoria, la richiesta del rilascio del certificato di agibilità è facoltativa.
Si renderà poi necessario l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) di appartamento e cantina (due schede catastali con scorporo della cantina).
Le spese tecniche necessarie alla regolarizzazione sono presumibilmente quantificate in perizia.
Per quanto concerne le opere tese al ripristino della funzionalità dei beni sarà necessaria la revisione degli impianti, la riparazione dell'infiltrazione proveniente dal bagno del piano superiore e l'impermeabilizzazione del balcone che provoca infiltrazioni alla cantina del piano inferiore.

Certificazioni:

non vi è traccia delle certificazioni di conformità degli impianti.

Dal controllo effettuato presso l'archivio telematico "SACE - REGIONE EMILIA ROMAGNA", non risulta esistere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE).

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: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

LOTTO 3)
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DALL'ING. CARMINE COSTANTINO che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Reggio Emilia – loc. Mancasale – via Felice Cavallotti n. 11, **piena ed intera proprietà** di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo con annessa cantina al piano terra, identificata catastalmente al foglio 84, particella 17, sub. 6 (cat. A/3) composta da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e cantina.

LOTTO 3:

- **A3 - Abitazione di tipo economico,** distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:
  - **Foglio: 84, Particella: 17, Subalterno: 6**, z.c. 2, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale Totale: 85 mq., superficie catastale Totale escluse aree scoperte: 85 mq., Via Felice Cavallotti n. 11 piano T-2, Rendita Euro 264,17.

- **Data della vendita: 09/05/2024 ore 14:50. Prezzo base: Euro 44.000,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 33.000,00.**

Confini:

dell'appartamento:
a nord con vano scala e via Felice Cavallotti;
ed est con area cortiliva;
a sud con particella 18;
ad ovest con via Felice Cavallotti.
Della cantina:
a nord con ingresso comune/vano scala e subalterno 5;
ed est con area cortiliva;
a sud con area cortiliva e subalterno 4;
ad ovest con subalterno 4.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dall'Ing. Carmine Costantino nella perizia di stima depositata in atti, per quanto riguarda la regolarità edilizia del fabbricato, ci si riferisce alla

Firmato Da: ANNA MARIA TOSI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4939

documentazione presente agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Reggio Emilia che si richiama brevemente di seguito.
Il fabbricato ad uso residenziale di cui fa parte la porzione in oggetto è stato edificato ante 1° settembre 1967 ed è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:
• Concessione Edilizia n. 25907 P.G. del 31/10/1950 per sopraelevazione di fabbricato;
• Condono Edilizio n. 6385 P.G. del 25/2/1986 assentito dal competente comune in data 10/9/1990;
• D.I.A. n. 16804 P.G. del 28/7/2008 per manutenzione straordinaria alla copertura e in facciata;
• Permesso di costruire (revocato) n.18650 P.G. del 4/8/2009 per cambio d'uso.
• Rinuncia al permesso di costruire di cui sopra n. 21583 del 25/9/2009.
• D.I.A. n. 23338 P.G. del 19/10/2009 per variante in corso d'opera e modeste modifiche esterne;
• D.I.A. in sanatoria n. 24556 P.G. del 3/11/2009 per modeste modifiche interne;
• Accertamento comunale per presunto abuso n. 25611 P.G. del 12/11/2009 con estinzione del procedimento in data 9/2/2011.
Secondo quanto indicato dallo stimatore, lo stato legittimo del fabbricato è quello rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla DIA in sanatoria n. 24556 del 3/11/2009.
Si rilevano difformità edilizio-urbanistiche e catastali che sono di seguito descritte (per una maggiore comprensione si vedano le planimetrie *giallo e rosso* nel capitolo 3.21 della perizia):
PIANO TERRA (cantina)
a) differenza nelle dimensioni dei due finestrini;
b) eliminazione di lucernario;
c) realizzazione di passaggio su muratura **portante tra la cantina e l'unità abitativa di cui al sub. 4**.
d) presenza di componenti impiantistiche per la climatizzazione invernale.
PIANO SECONDO (appartamento)
e) differenza nelle dimensioni delle finestre di cucina, soggiorno e camere;
f) presenza di botola a soffitto nella zona ingresso.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E OPERE DI RIPRISTINO:

secondo quanto indicato dallo stimatore, per la regolarizzazione della difformità di cui alle lettere precedenti, si ritiene sia necessaria la presentazione di una pratica edilizia del tipo **SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria** per ristrutturazione edilizia con opere, ai sensi della Legge Regionale 15/2013 (come modificata dalla L.R. 12/2017).
Le opere edili previste comprendono l'allargamento delle finestre con sostituzione dell'infisso infisso nel soggiorno e nella camera a confine con il soggiorno, per consentire il rispetto del rapporto aero-illuminante. Si prevede inoltre **la tamponatura** della porta che mette in comunicazione la cantina con l'unità abitativa di cui al sub. 4 (lotto 1). Considerato che l'impianto per la climatizzazione invernale presente nella cantina non è compatibile con i locali accessori se ne prevede l'eliminazione.
La procedura di sanatoria richiede il pagamento di una sanzione minima alla quale si aggiungono i diritti di segreteria.
Trattandosi di pratica in sanatoria, la richiesta del rilascio del certificato di agibilità è facoltativa.
Si renderà poi necessario l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) di appartamento e cantina (due schede catastali con separazione della cantina).
Le spese tecniche (contributi e iva esclusi) necessarie alla regolarizzazione sono presumibilmente quantificati in perizia e comprendono la redazione della documentazione edilizia, la direzione lavori e l'aggiornamento catastale.
Per quanto concerne le opere tese al ripristino della funzionalità dei beni sarà necessario il trattamento antimuffa dell'intonaco del soffitto della cantina in corrispondenza del balcone di cui al sub. 5 e il successivo tinteggio, l'impermeabilizzazione della parete del bagno in corrispondenza del piatto doccia, la revisione degli impianti dell'appartamento i quali risultano in parte manomessi e/o ammalorati, la sostituzione della porta della cucina, la sostituzione del pannello esterno in laminato della blindata, la verifica della caldaia, la riparazione delle infiltrazioni provenienti dalla copertura (la cui entità non è possibile stimare con esattezza in sede di perizia), la sostituzione del citofono e la riparazione delle zanzariere. Il perito ritiene necessario aggiungere anche un intervento di sanificazione.
Tali opere di ripristino e quelle edili, comprensive di demolizioni, forniture, smontaggi, montaggi e trasporto in discarica dei materiali di risulta, si quantificano forfettariamente in perizia.
Certificazioni:

non vi è traccia delle certificazioni di conformità degli impianti.

Dal controllo effettuato presso l'archivio telematico "SACE - REGIONE EMILIA ROMAGNA", non risulta esistere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE).

Ulteriori Notizie:

Firmato Da: ANNA MARIA TOSI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4939

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.

Lo stimatore ha evidenziato che l'**accesso alla cantina di cui al sub. 4** (oggetto del Lotto 1) **avviene attraversando la cantina associata al sub. 6 (ricompresa nel presente Lotto 3 della procedura esecutiva in oggetto)**; si in merito richiama l'art. 1062 Codice Civile (Destinazione del padre di famiglia).

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

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 9 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 1)** il prezzo base per le offerte è di Euro 12.000,00 e l'offerta minima è di Euro 9.000,00;

per il **Lotto 2)** il prezzo base per le offerte è di Euro 56.000,00 e l'offerta minima è di Euro 42.000,00;

per il **Lotto 3**) il prezzo base per le offerte è di Euro 44.000,00 e l'offerta minima è di Euro 33.000,00.

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:

- **IVG REGGIO EMILIA - ZUCCHETTI, raggiungibile sul sito ivgreggioemilia.fallcoaste.it.**

Firmato Da: ANNA MARIA TOSI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4939

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 "Emil Banca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa", Agenzia di Reggio Emilia, Via Adua n. 97/d, identificato con il numero della procedura e con codice IBAN IT 91 T 07072 12805 000000728822 – 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.

Firmato Da: ANNA MARIA TOSI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4939

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.

Firmato Da: ANNA MARIA TOSI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4939

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, 21/02/2024

Il Notaio D.ssa Anna Maria Tosi

Firmato Da: ANNA MARIA TOSI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4939