Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Esecuzione Immobiliare N. 48/2023 R.G. Esecuzioni

Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta Dr. Francesca Lombardo, 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 09/02/2024, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. GIUSEPPE NERONI che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Quattro Castella (RE), località Ghiardello, Via Cristoforo Colombo n. 15, **piena proprietà** di compendio immobiliare composto da edificio residenziale di tipologia villa singola su tre piani e ampia area cortiliva.

L'immobile risulta composto da:
- al Piano Terra: da Autorimessa con scala interna per accesso al piano primo, da vano ad uso lavanderia e da centrale termica;
dall'Abitazione di cui al sub 1 da ingresso, n. 2 stanze utili, quali cucina e tinello, ripostiglio/sottoscala di mq 5,25 e scala di collegamento, con vani di altezze di mt 2,67 sottotravetto e mt 2,76 sottotavella, oltre ad una grande cantina, ex stalla, di mq 43,57 netti circa.
- Al Piano Primo: da n.3 camere da letto, disimpegno e vano scale, n.2 bagni con vani di altezze minime di mt 2,72 sottotravetto e mt 2,81 sottotavella, oltre ad una stanza per attrezzi da giardino/soffitta di mq 41,60 netti circa con altezze di mt 2,85 max sottotravetto e mt 1,56 min sottotravetto, ricavata sopra all'autorimessa e collegata con scala interna a quest'ultima.
- Al Piano Secondo: da n. 2 soffitte, disimpegno con vani di altezze di mt 3,44 max sottotravetto e mt 1,78 min sottotravetto, e uno stenditoio con vani di altezze di mt 3,19 max e mt 1,53 min.

- **LOTTO 1:**

- Proprietà per la quota 1/1 di:
- **A7 - Abitazione in villini distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Quattro Castella (RE):**

Istituto Vendite Giudiziarie Reggio Emilia

Firmato Da: FRANCESCA LOMBARDO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4cbd

- **Foglio: 5, Particella: 22, Subalterno: 1, categoria A/7, classe 1, 9 vani, superficie catastale totale: 257 mq., Via Cristoforo Colombo n. 15, piano T-1-2, Rendita: Euro 697,22.**

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Quattro Castella (RE):

- **Foglio: 5, Particella: 22, Subalterno: 2, categoria C/6, classe 3, 38 mq., superficie catastale totale: 41 mq., Via Cristoforo Colombo n. 15, piano T, Rendita: Euro 92,24.**

T - Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Quattro Castella (RE):

- **Foglio: 5, Particella: 103, semin arbor, classe 2, 812 mq., reddito dominicale: Euro 4,61, reddito agrario: Euro 6,50.**

T - Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Quattro Castella (RE):

- **Foglio: 5, Particella: 23, prato arbor, classe 1, 3.007 mq., reddito dominicale: Euro 14,75, reddito agrario: Euro 6,21.**

Data della vendita: 14/05/2024 ore 14:30. Prezzo base: Euro 368.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 276.000,00.

***Confini*:**

Mappale 22
A nord con mappale 120 di altra proprietà;
A sud con mappale 23;
A est con mappale 103;
A ovest con strada comunale.
Mappale 23
A nord con mappale 120 di altra proprietà e mappale 22;
A sud con mappale 105 di altra proprietà;
A est con strada comunale;
A ovest con mappale 103.
Mappale 103
A nord con mappale 120 di altra proprietà;
A sud con mappale 119 di altra proprietà;
A est con mappale 23;
A ovest con mappale 119 di altra proprietà.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Giuseppe Neroni nella perizia di stima depositata in atti, dal punto di vista edilizio e urbanistico, il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 ed è legittimato in base ai seguenti titoli abilitativi:
Autorizzazione edilizia n.6/85 del 27/3/1985 per l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
Concessione edilizia n. 4541 del 10/9/1985 per l'esecuzione di lavori di risanamento e ripristino conservativo;
Variante n. 4751/86 del 2/5/1986;
Abitabilità certificato n. 109 del 9/7/1987;
Concessione edilizia n. 4851 del 18/7/1986 per costruzione recinzione lotto;
Cila s n. 4664 del 02/04/2022 per consolidamento statico terreno di fondazione.

Firmato Da: FRANCESCA LOMBARDO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4cbd

Secondo quanto dichiarato dal perito, Il rilievo e il sopralluogo hanno evidenziato alcune lievi difformità:
creazione di vano ad uso lavanderia nel locale ad uso garage, tamponamento di finestra di passaggio tra la cantina e l'autorimessa dalla parte dell'autorimessa, mantenendo la nicchia nella cantina, difformità nella dimensione delle n.4 finestre al piano terra locali cucina e tinello di dimensioni rilevate di mt 0,80 x h 1,24 in luogo di quelle previste dal progetto di mt 0,80 x h 1,40 senza inficiare i rapporti minimi di illuminazione previsti dalle norme sanitarie, nella dimensione della finestra del ripostiglio sottoscala al piano terra di mt 0,80 x h 1,25 in luogo di quella prevista di mt 0,80 x 0,50, nella dimensione del finestrino in lavanderia di mt 0,70 x h 0,88 in luogo di quella prevista di mt 0,70 x 0,70, nella dimensione delle n.3 finestre garage/ct al piano terra di mt 0,70 x h 0,80 in luogo di quella prevista di mt 0,70 x 0,70, nella dimensione del portone di accesso del garage di mt 3,00 x h 2,32 in luogo di quella prevista di mt 3,00 x 2,45, nella dimensione della finestra della cantina al piano terra di mt 0,60 x h 0,80 in luogo di quella prevista di mt 0,50 x 0,65, nella dimensione delle n.3 finestre locale attrezzi giardino al primo piano di mt 1,30 x h 0,75 in luogo di quella prevista di mt 1,30 x 0,95.
Necessita pertanto di presentazione di SCIA in sanatoria.

Opere di ripristino:

Non previste.

Costi di regolarizzazione:

Il perito ritiene necessaria una SCIA in sanatoria, ai costi presunti stimati in perizia.
Il Garage risulta non conforme in quanto mancate del vano ad uso lavanderia; necessita quindi di aggiornamento catastale con presentazione di 2 schede, docfa.

Verifica della conformità catastale:

Il Garage risulta non conforme in quanto mancate del vano ad uso lavanderia; necessita quindi di aggiornamento catastale con presentazione di 2 schede, docfa, ai costi presunti stimati in perizia.

Certificazioni:

Privo di certificazione energetica.

Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

***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 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.

LOTTO 2)

Istituto Vendite Giudiziarie Reggio Emilia

Firmato Da: FRANCESCA LOMBARDO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4cbd

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. GIUSEPPE NERONI che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Reggio Emilia, Via San Giuseppe 3, nel centro storico di Reggio Emilia, **piena proprietà** di appartamento in condominio posto al piano terzo senza ascensore.

L'appartamento è composto da un piccolo ingresso, in parte comune ad altra unità immobiliare, da n.2 stanze, un piccolo disimpegno, un wc, oltre ad una cucina.

Vi sono spese condominiali insolute.

- **LOTTO 2:**

- Proprietà per la quota 1/1 di:
- **A2 - Abitazione di tipo civile** distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:
  - **Foglio: 125, Particella: 266, Subalterno: 11, categoria A/2, classe 3, 4 vani, superficie catastale totale: 72 mq., totale escluse aree scoperte: 72 mq., Via San Giuseppe. 3, piano 3, Rendita: Euro 464,81.**

Data della vendita: 14/05/2024 ore 14:30. Prezzo base: Euro 52.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 39.000,00.

Confini:

Appartamento
A nord con altra unità immobiliare di altra proprietà, a sbalzo su cavedio comune e sub.15 ingresso comune ad altra unità immobiliare;
A sud a sbalzo su via San Giuseppe;
A est con altra unità immobiliare di altra proprietà, a sbalzo su cavedio comune e sub.15 ingresso comune ad altra unità immobiliare;
A ovest con altra unità immobiliare di altra proprietà.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Giuseppe Neroni nella perizia di stima depositata in atti, il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 e sicuramente ante 1942 essendo nel centro storico di Reggio Emilia. A seguito di ricerche presso gli archivi dell'edilizia privata non è stato trovato alcun titolo edilizio.
Ne consegue che la legittimità verrà valuta in base all'unica planimetria catastale recuperata agli atti del Catasto, presentata il 05/06/1979, essendo quella originale d'impianto non presente presso gli archivi del Catasto nella busta indicata alla partita 3189.
Secondo quanto dichiarato dal perito, il rilievo e il sopralluogo hanno evidenziato alcune lievi difformità: quali la mancanza della paretina di ingresso su corridoio delimitante il sub 15 di altra proprietà non colpita da ipoteca, oltre che alla creazione di una porta di comunicazione fra corridoio disimpegno e la cucina.

Necessita, pertanto, di presentazione di SCIA in sanatoria.

Opere di ripristino:

Firmato Da: FRANCESCA LOMBARDO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4cbd

Nessuna.

Costi di regolarizzazione:

Secondo lo stimatore, necessita di presentazione di SCIA in sanatoria e di aggiornamento catastale con presentazione di 1 schede, docfa, ai costi presunti stimati in perizia.

Verifica della conformità catastale:

Necessita di aggiornamento catastale con presentazione di 1 schede, docfa.

Certificazioni:

Immobile privo di certificazione energetica.
Immobile privo dei i certificati di conformità degli impianti.

NOTA BENE:

Lo stimatore nel proprio elaborato peritale segnala che non risulta oggetto di pignoramento la quota di 1/2 del bene censito al foglio 125 mappale 266 subalterno 15, che costituisce l'ingresso comune distributivo a due unità immobiliari, di cui una al sub.11, colpita dal pignoramento immobiliare e l'altra di diversa proprietà.

Si segnala tale circostanza, affinchè il futuro aggiudicatario del bene oggetto della presente vendita sia edotto del fatto che dovrà valutare la possibilità di addivenire con la proprietà sopraindicata ad un accordo per una servitù di passaggio bonaria o intraprendere un'azione volta ad ottenere il riconoscimento di servitù di accesso coattiva.

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 verrà consegnato libero da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 3)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. GIUSEPPE NERONI che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Reggio Emilia, Via Ludovico Ariosto 18, nel centro storico di Reggio Emilia, **piena proprietà** di appartamento in condominio, posto al piano terzo senza ascensore, con piccola soffitta al piano quarto.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, pranzo soggiorno, una camera da letto, un vano ad uso studio, altro vano ad uso servizi, corridoio distributivo e bagno. L'appartamento ha un'altezza di mt 3,00.
Al Piano superiore, quarto piano, vi è una soffitta con altezza media 2,73.

Istituto Vendite Giudiziarie Reggio Emilia

Firmato Da: FRANCESCA LOMBARDO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4cbd

Vi sono spese condominiali insolute.

- **LOTTO 3:**

- Proprietà per la quota 1/1 di:
- **A3 - Abitazione di tipo economico** distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:
  - **Foglio: 134, Particella: 462, Subalterno: 8, z.c. 1, categoria A/3, classe 3, 5,5 vani, superficie catastale totale: 88 mq., Via Ludovico Ariosto n. 18, piano 3, Rendita: Euro 355,06.**

Data della vendita: 14/05/2024 ore 14:30. Prezzo base: Euro 72.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 54.000,00.

***Confini*:**

Appartamento:
A nord con altra uiu di altra proprietà, con vano scale condominiale;
A sud con altra uiu di altra proprietà, a sbalzo su cavedio condominiale;
A est a sbalzo su via Monte Cusna;
A ovest con altra uiu di altra proprietà, con vano scale condominiale e a sbalzo su cavedio condominiale.
Soffitta:
A nord con corridoio comune;
A sud a sbalzo su via Monte Cusna;
A est con altra uiu di altra proprietà;
A ovest con altra uiu di altra proprietà.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Giuseppe Neroni nella perizia di stima depositata in atti, dal punto di vista edilizio e urbanistico, il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 e sicuramente ante 1942 essendo nel centro storico di Reggio Emilia. A seguito di ricerche presso gli archivi dell'edilizia privata non è stato trovato alcun titolo edilizio.
Ne consegue che la legittimità verrà valuta in base all'unica planimetria catastale recuperata agli atti del Catasto, presentata il 11/09/1979, essendo quella originale d'impianto non presente presso gli archivi del Catasto.

Secondo quanto dichiarato dal perito, il rilievo e il sopralluogo hanno evidenziato alcune difformità rispetto alla situazione catastale: quali chiusura di una porta di collegamento fra la zona pranzo soggiorno (ora adibita a Camera) e il vano adiacente adibito a studio, creazione di corridoio di passaggio a mezzo parete di cartongesso con conseguente restringimento di camera preesistente con modifica degli accessi, il bagno risulta più corto rispetto a quello indicato in planimetria.
Necessita pertanto di presentazione di SCIA in sanatoria.

Opere di ripristino:

Nessuna opera prevista.

Costi di regolarizzazione:

Firmato Da: FRANCESCA LOMBARDO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4cbd

Secondo il perito necessita di presentazione di SCIA in sanatoria, per un costo complessivo indicativo stimato in perizia.
Necessita inoltre di aggiornamento catastale con presentazione di n. 1 schede, docfa.

Verifica della conformità catastale:

Necessita di aggiornamento catastale con presentazione di n.1 scheda, docfa.

Certificazioni:
E' presente Attestato di Prestazione Energetica N°02320-126098-2014 rilasciato il 16/10/2014, valido fino al 16/10/2024.
Privo dei certificati di conformità degli impianti.

***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*:** immobile locato con regolare contratto di locazione valido sino al 31.03.2024.

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 14 Maggio 2024 alle ore 14,30 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra), con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad

Istituto Vendite Giudiziarie Reggio Emilia

Firmato Da: FRANCESCA LOMBARDO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4cbd

alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per il lotto N. 1 il prezzo base per le offerte è di Euro 368.000,00 e l'offerta minima è di Euro 276.000,00.

Per il lotto N. 2 il prezzo base per le offerte è di Euro 52.000,00 e l'offerta minima è di Euro 39.000,00.

Per il lotto N. 3 il prezzo base per le offerte è di Euro 72.000,00 e l'offerta minima è di Euro 54.000,00.

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.

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 n. 38, identificato con il numero della procedura (RGE 48.2023) e con codice IBAN IT 36 Q 06230 12804 000040673650 – della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).**

Istituto Vendite Giudiziarie Reggio Emilia

Firmato Da: FRANCESCA LOMBARDO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4cbd

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.

Firmato Da: FRANCESCA LOMBARDO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4cbd

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.;

Firmato Da: FRANCESCA LOMBARDO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4cbd

- 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.

Firmato Da: FRANCESCA LOMBARDO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4cbd

O) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari o al custode giudiziario.

Ulteriori informazioni

Sui siti Internet **www.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, 26/02/2024

Il Notaio D.ssa Francesca Lombardo

Istituto Vendite Giudiziarie Reggio Emilia

Firmato Da: FRANCESCA LOMBARDO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4cbd