

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. **146/2022** R.G. ESECUZIONI

**Avviso di vendita giudiziaria**

Il sottoscritto Dr. **Antonio Caranci**, 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 Dottorssa Camilla Sommariva in data 16 aprile 2024, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

**Lotto Unico**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA**

**DALL'ARCH. LUISA GHISELLI in data 24.01.2024**

**e ulteriore rapporto in data 29.02.2024**

**che si intendono quivi integralmente richiamati)**

In Comune di Campagnola Emilia (RE), Via S. Bernardino n. 30/A, **piena proprietà** di un complesso agricolo adibito ad allevamento bovini che include casa e posto auto coperto, cabina elettrica a servizio del complesso, stalle, sala mungitura e altri fabbricati per attività agricole.

Il complesso consta nello specifico di n. 1 casa adibita ad abitazione su 2 livelli con porticato adibito a autorimessa e pesa (mapp. 55, subb. 8-9); n. 1 cabina elettrica a servizio del complesso, in corpo autonomo (mapp. 56); n. 1 stalla (A) in corpo autonomo, n. 3 stalle (B+C+D) in corpi attigui/a batteria con un manufatto per alloggiamento “pompe” (H), n. 5 vasche liquami incassate sotto quota campagna/cortile e n. 2 vasche liquami fuori terra (H), n. 1 officina con magazzini in corpo autonomo (E), n. 6 silos per mangimi (F), n. 4 depositi (G), n. 2 depositi attrezzi agricoli e n. 1 paddock coperto con n. 2 paddock scoperti (I) tutto al mapp. 55 sub. 10 graffato ai mappali 215 e 217.

In particolare:

· **Fg. 6 – mapp. 56**: centrale al complesso agricolo, si tratta di una piccola torre Enel, adibita a cabina elettrica a servizio dell'azienda. Si presenta a pianta quadra, priva di



aperture se non l'accesso a piano terra e con pannellature orizzontali in calcestruzzo. E' alta circa 8 metri.

· **Fg. 6 – mapp. 55 – sub. 8:** entrando dal cancello aziendale su via S. Bernardino, è il primo edificio che si incontra. Si tratta della casa su 2 piani e col portico davanti adibito per metà a portico e per metà a posto auto. Il piano terra si compone di n. 1 disimpegno con vano scala, n. 1 cucina, n. 1 soggiorno, n. 1 letto, n. 1 bagno, mentre a piano primo di n. 3 camere da letto, n. 1 bagno, n. 1 disimpegno e n. 1 cucina. Entrambi i piani sono di 3 metri. SI SEGNA LA presenza di ETERNIT-AMIANTO a tetto.

Sul lato sud della casa è presente la “pesa”.

· **Fg. 6 – mapp. 55 – sub. 9:** si tratta di metà portico a piano terra della casa, esposto ad ovest e adibito a posto auto.

**Fg. 6 – mapp. 55 – sub. 10, graffato ai mappali 215 e 217:** si tratta del “complesso agricolo” vero e proprio, composto da più fabbricati o autonomi o contigui. Per illustrarli, si indicano le diciture “in lettere” che riportano l'ultima rappresentazione catastale depositata all'Agenzia del Territorio, in atti.

Viene fatto riferimento alla descrizione analitica degli **Edifici A, B, C, D, E, F, G, H, I, L.**

**Diritto reale pignorato:** piena proprietà

**Indirizzo:** in Comune di Campagnola Emilia (RE), Via S. Bernardino n. 30/A.

**Estremi catastali:**

**Catasto Fabbricati del Comune di Campagnola Emilia ( RE ):**

- **Foglio 6, particella 56**, Categoria D/1, Via San Bernardino n. 30 piano T, R.C. Euro 35,84;
- **Foglio 6, particella 55 sub. 8**, Categoria A/3, classe 1, vani 10,5, superficie catastale totale: 205 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 202 mq., Via San Bernardino n. 30 piano T-1, R.C. Euro 596,51;
- **Foglio 6, particella 55 sub. 9**, Categoria C/6, classe 1, mq. 13, superficie catastale totale: 13 mq., Via San Bernardino n. 30/A piano T, R.C. Euro 40,28;
- **Foglio 6, particella 55 sub. 10 e particelle 215 e 217 TRA LORO GRAFFATE**, Categoria D/10, Via San Bernardino n. 30 piano T-1, R.C. Euro 48.311,12.



**Data della vendita: 11/07/2024 ore 15:10. Prezzo base: Euro 1.195.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 896.250,00.**

**Confini:**

a nord con mappali 216-9-10-62, a est con mappale 46, a sud con mappale 218, a ovest con strada San Bernardino e mappale 59.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto dichiarato dall'Arch. Luisa Ghiselli nella perizia di stima depositata in atti, dal PSC – Piano strutturale comunale di Campagnola Emilia, 1° VARIANTE, PS2 Tavola dei Vincoli, risulta che gli immobili in oggetto sono in Ambito Agricolo, con unico vincolo alle trasformazioni urbanistico-edilizie dovute al rispetto delle fasce di attenzione di linee elettriche di alta e media tensione e del metanodotto SNAM.

Dal RUE – Regolamento edilizio comunale, 2° VARIANTE, RUE 4A Pianificazione del Territorio, risulta che gli immobili sono in Zona TR4 – Sub ambiti agricoli interessati da allevamenti zootecnici, regolati dall'art. 110.7.

- Licenza n. 15 del 13.11.1975, prot. 2083 – Pratica n. 18/1975 per Costruzione di un complesso zootecnico per allevamento bovini e manze da rimonta da erigersi in via S. Bernardino. Certificato di Autorizzazione agibilità e abitabilità n. 3 del 05.03.1978.
- Concessione edilizia n. 36 dello 08.10.1979 – Pratica n. 39 per Ampliamento di complesso zootecnico: stalla per n. 96 lattifere. Certificato di Autorizzazione agibilità e abitabilità n. 30/80 dello 01.12.1980.
- Concessione edilizia n. 22 dello 01.07.1981 per la Costruzione di una tettoia.
- Concessione edilizia n. 88/068 del 15.07.1988 per Costruzione cabina per gruppo elettrogeno in via San Bernardino.
- Concessione edilizia n. 41 del 20.11.1992 per la Trasformazione di allevamento da vacche da latte in allevamento per vitelli da carne.
- Concessione edilizia n. 5 del 12.02.1997 per Adeguamento del complesso zootecnico per bovine da latte e costruzione bacino di accumulo di liquami sull'edificio ubicato in via San Bernardino.
- Autorizzazione n. 2001/001 – 96/046 del 22.01.2001, prot. 432 del 16.01.2001 per Variante in corso d'opera alla C.E. n. 5 del 12.02.1997.



- Permesso di Costruire n. 13 del 30.03.2005 per Riorganizzazione aziendale ed adeguamento stoccaggio reflui alla normativa vigente.
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 46A/s del 25.03.2005 per Ampliamento di una tettoia di copertura della zona di sosta e di passaggio per la sala mungitura.
- Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. 2006/010 del 20.03.2006, prot. 2444 dello 03.03.2006 per Ristrutturazione di alloggio di civile abitazione al piano terra.
- Permesso di Costruire n. 16 del 29.06.2011 per Ristrutturazione, ampliamento e demolizione di stalle per allevamento di bovini da latte. Deposito del progetto esecutivo delle strutture – Pratica sismica n. 17 dello 08.07.2011 prot. 6898. Verbale di collaudo del 19.10.2011.
- Segnalazione certificata di Inizio Attività – S.C.I.A. 12/035A - prot. 9718 del 29.09.2012 per Variante al PDC n. 16 del 29.06.2011.
- Segnalazione certificata di Inizio Attività – S.C.I.A. 2012/043 - prot. 11518 del 16.11.2012 per Variante al PDC n. 16 del 29.06.2011.
- Segnalazione certificata di Inizio Attività in Sanatoria – S.C.I.A. 2013/030 - prot. 1326 del 30.01.2013 per Sanatoria costruzione eseguita in difformità da Licenza edilizia n. 15 del 13.11.1975.
- Segnalazione certificata di Inizio Attività – S.C.I.A. 2017/004 - prot. 931 del 27.01.2017 per Interventi locali per collegamenti antisismici degli elementi strutturali D. L. 74 dello 06.06.2012. Segnalazione alla Procura della Repubblica prot 6004 dello 07.06.2018 per notizie di reato ai sensi dell'art. 347 c. p. p.
- Segnalazione certificata di Inizio Attività in Sanatoria – S.C.I.A. 2017/008 - prot. 2623 del 10.03.2017 per Opere di completamento lavori in complesso agricolo: realizzazione di concimaia, di vasche liquami, non realizzazione di impianto di biogas, non demolizione di n. 3 stalle e relative vasche liquami, completamento getto solaio di copertura di due vasche liquami – SCADUTA.

**Secondo quanto dichiarato dallo stimatore, gli immobili sono regolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio, ad eccezione delle n. 2 strutture a ricovero fieno (identificati catastalmente come EDIFICI L), il tutto stante la documentazione fornita all'Architetto dal Comune di Campagnola Emilia e SALVO omissioni del redattore della ricerca d'archivio delle pratiche edilizie.**

**Eventuali opere di ripristino:**



la vendita viene fatta nelle condizioni attuali e pertanto non sono previste opere di ripristino.

**Costi di completamento delle unità immobiliari:**

secondo quanto indicato dallo stimatore, occorre presentare un nuovo titolo edilizio in Comune a Campagnola Emilia per completare le opere di impiantistica minima funzionale e “adeguamento sismico” delle strutture del complesso agricolo, in modo da renderle funzionali all’uso di stalle e poter di nuovo ospitare animali e addetti all’attività di lavoro.

Occorre rimuovere e smaltire l’amianto in copertura nella STALLA A, nella STALLA C (corpo basso), nell’OFFICINA e nel DEPOSITO I (ex stalla n. 10) per complessivi 4.800 mq, incluso poi realizzare nuove coperture, nuova lattoneria, opere provvisorie e sistemi anti-caduta certificati.

Si stima presumibilmente la SPESA COMPLESSIVA per tali opere da fare, oltre a SPESE TECNICHE per i lavori relativi ai due punti precedenti, a carico dell’aggiudicatario.

Si stima presumibilmente altresì, a carico dell’aggiudicatario, lo smantellamento dei n. 2 “ricoveri a fieno” non licenziati sul mappale 217, inclusa la demolizione e rimozione delle platee in cemento.

In riferimento all’ordinanza del Giudice dell’Esecuzione in data 16.04.2024 si specifica invece che le spese per la bonifica dei rifiuti accatastati individuati in perizia non sono a carico della parte aggiudicataria.

**Commenti alla situazione catastale:**

l’Architetto fa presente che sono state accatastate n. 2 strutture a deposito fieno sul mappale 217, NON AUTORIZZATE dal Comune di Campagnola Emilia (EDIFICI L in scheda catastale).

**Certificazione energetica:**

Da controllo effettuato presso l’archivio telematico di “ERMES – REGIONE EMILIA ROMAGNA”, risulta il certificato energetico sulla casa n. 00087-018085-2014-Rev01, rilasciato in data 07.02.2014 e valido fino al 07.02.2024, recante classe energetica "G".

**Certificazione degli impianti:**

Le dichiarazioni di conformità ai sensi della L. 46/90 NON sono state depositate.



**A pagina 10 e 18 della relazione di stima è altresì indicato che SONO ESCLUSI DALLA VALUTAZIONE DELLO STIMATORE,** in quanto NON di proprietà degli esecutati, così come dichiarato nel verbale IVG del 29.05.2023, i seguenti impianti: impianto di ventilazione presente in ogni stalla (per un totale n. 140 ventilatori) con annesso impianto elettrico dedicato e specifici sensori di “temperatura e vento”. L'impianto idraulico con pompa idraulica, impianto di abbeveraggio (abbeveratoi) in ogni stalla e percorso alla mungitura. L'impianto di mungitura: quadro elettrico con centralina, gruppi mungitura e gruppi latte, lattodotto con tubazioni, sistemi di misurazione, ventole.

***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.

**Resta in capo alla parte aggiudicataria ogni e qualsivoglia onere connesso alla eventuale cancellazione delle seguenti formalità:**

- preliminare trascritto in data 26.01.2011 - numeri RG 1973 – RP 1293;
- TRASCRIZIONE di data 03.03.2014 - numeri RG 3444 – RP 2443 – Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica atto del Tribunale di Mantova del 20.02.2014 rep. 2592.

***Stato di occupazione:*** gli immobili risultano occupati in forza di contratto di affitto. Si rinvia a ulteriormente al Custode Giudiziario e a quanto dal medesimo indicato nella pubblicità di legge.

**Condizioni generali di vendita**

**con modalità telematica sincrona a mezzo del gestore della vendita**

**- Astalegale.net S.p.a. con la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) -**

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno **11 Luglio 2024 h. 15:10** 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 1.195.000,00 e l'offerta minima è di Euro 896.250,00.**

**C)** Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Notaio delegato presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari (c/o Palazzo di Giustizia – piano terra – via Paterlini 1).

**D)** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura). **Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.**

**E) Entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la**



gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto. Si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna.

**F)** La vendita si svolgerà senza incanto, secondo il sistema previsto dagli artt. 570-574 c.p.c., atteso che, ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., non può ritenersi probabile che la vendita con il sistema dell'incanto *ex art. 576 c.p.c.*, possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene.

**G)** La vendita avverrà con **modalità telematica sincrona**.

**H)** Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sarà la società di seguito indicata:

- **ASTALEGALE.NET SPA con la piattaforma Spazioaste, raggiungibile sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**.

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare offerta conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg., 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 la "Cassa di Ravenna S.p.A." - Via Battaglione Toscano n. 1/A - Agenzia di Reggio Emilia, identificato con il numero della procedura e con codice IBAN IT 37 C 06270 12800 CC0680313662 – 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](mailto: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)* 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](http://www.ivgreggioemilia.it) e <https://pvp.giustizia.it/pvp/> sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

Il gestore della vendita telematica – Astalegale.net S.p.a. con la piattaforma Spazioaste.it, è raggiungibile sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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.

**Il Contact Center del Gestore Astalegale.net Spa dedicato alle vendite telematiche è raggiungibile attraverso i seguenti mezzi di contatto:**

- E-mail: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net)
- Help Desk telefonico: 02 800 300 21 (gli operatori rispondono dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:30).

Reggio Emilia, 19/04/2024



*Il Notaio Dr. Antonio Caranci*

  
Istituto Vendite Giudiziarie  
Reggio Emilia

