



Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Esecuzione Immobiliare RGE N. 97/2023 R.G. Esecuzioni

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. Gian Simone Grasselli, Notaio in GUALTIERI (RE), 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 02/04/2024, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DALL'ING. FIORENZA PIERLI che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Bagnolo in Piano (RE), in Via Pioppa n. 9/1, **piena proprietà** di abitazione indipendente ex colonica articolata al piano terra, primo e sottotetto, con annessa autorimessa e locali di deposito non autorizzati in corpo staccato, con area cortiliva circostante, il tutto sito in zona periferica a vocazione agricola.

Il fabbricato ex colonico da terra a tetto ad uso abitativo risulta vincolato come edificio storico-testimoniale, con scheda di vincolo comunale n. 236.

L'abitazione ex colonica in villino, avente superficie commerciale complessiva di circa 387 mq, censita in unico sub.1 (del mapp.225) risulta sita al piano terra, primo e sottotetto.

Come risultante da planimetria catastale e come da ultimo stato legittimato, risulta composta al piano terra da: due sale pluriuso, cantina, bagno e antibagno, ripostiglio e porticato, vano scala per accedere al primo piano composto da: soggiorno-pranzo, dispensa, cucina, guardaroba, quattro camere da letto, due ripostigli, due bagni ed unico vano al piano sottotetto.

La parte abitativa, sebbene sia costituita catastalmente da un unico subalterno, risulta divisa ed utilizzata come bifamigliare con due alloggi separati, *denominati alloggio 1 e alloggio 2*, con due gruppi scala autonomi aggiuntivi con impiantistica perlopiù separata. Secondo quanto indicato dallo stimatore il frazionamento risulta sanabile. **Per l'esatta disposizione dei vani come rilevati al sopralluogo** viene fatto integrale riferimento al paragrafo 4 – Descrizione dei beni, nonché **alle planimetrie dello stato di fatto, in perizia, con evidenziati i vani asserviti all'alloggio 1 ed all'alloggio 2.**



L'autorimessa di circa 29 mq. catastali, censita al sub. 2 (del mapp. 225) sita al piano terra, risulta adibita a cucina asservita all'alloggio 2; non sanabile e da ripristinare la destinazione d'uso assentita.

Sono presenti:

- piccola striscia di terreno ad area urbana a verde sul mappale 195 di 18 mq. Catastali,
- locali di deposito e magazzini non autorizzati, di superficie complessiva di circa 300 mq. posti sul mapp.415 (sub.1 graffato con sub.2) con alcune strutture prefabbricate metalliche accatastate e altre non accatastate. Tutti i fabbricati ad uso deposito risultano da demolire in quanto non autorizzati e non sanabili, all'interno di area recintata di complessivi 1.165 mq catastali, con vegetazione perlopiù spontanea.

LOTTO UNICO:

- **A7 - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnolo in Piano (RE):**
 - **Foglio: 29, Particella: 225, Subalterno: 1**, categoria A/7, classe U, vani 13,5, superficie catastale totale: 387 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 387 mq., Via Pioppa n. 9, piano T-1-2, R.C. Euro 1.603,60;
 - C6 - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnolo in Piano (RE):**
 - **Foglio: 29, Particella: 225, Subalterno: 2**, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq., superficie catastale totale: 29 mq., Via Pioppa n. 9, piano T, R.C. Euro 73,13;
 - C2 - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnolo in Piano (RE):**
 - **Foglio: 29, Particella 415 sub. 1 GRAFFATA con la Particella 415 sub. 2**, categoria C/2, classe 1, consistenza 119 mq., superficie catastale totale: 222 mq., Via Pioppa n. 9, piano T, R.C. Euro 307,29;
 - F1 - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnolo in Piano (RE):**
 - **Foglio: 29, Particella: 195**, categoria F/1, consistenza 18 mq., Via Pioppa n. 7, piano T.

Data della vendita: 04/07/2024 ore 15:10. Prezzo base: Euro 288.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 216.000,00.

Confini:

(così come desunti dall'atto di provenienza) i beni nel loro complesso confinano con: via Pioppa, altre ragioni da due lati. Da estratto di mappa in atti si evince che detti beni confinano in un sol corpo con i mappali 180, 196, 198, 199, 364, 189, 200 e viabilità.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dall'Ing. Fiorenza Pierli nella perizia di stima depositata in atti, il fabbricato rurale originario risulta essere stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente risultano le seguenti pratiche edilizie:



- Autorizzazione n. 28/99 rilasciata in data 30/03/1999 per “tombamento fosso stradale per un tratto di mt.70 circa in Via Pioppa”;

- CE onerosa n.206/99 rilasciata il 28/04/2000 come da domanda a prot. 16954 del 02/11/99 per “ristrutturazione fabbricati ex colonici” in Via Pioppa, con la prescrizione che le finestre poste sul lato nord dovranno essere spostate o eliminate poiché a distanza inferiore di 10 m dal fabbricato corpo B. Risulta rilasciato parere favorevole al rilascio della CE n.206/99 per “ristrutturazione fabbricati ex colonici” dell’AUSL (prot.31933 del 28/10/99) previo rispetto delle seguenti prescrizioni:

- canne esalazione in cucina con scarico a tetto,- impianti aspirazione forzata nei bagni ciechi, - richiesta autorizzazione scarico, con allegati grafici delle planimetrie dei piani terra, primo e sottotetto dell’edificio CORPO A, nonché dei prospetti e sezioni, come da progetto conforme al parere favorevole alla CCE n. 1 del 13/01/2000. Risultano allegate anche le planimetrie dell’intero lotto con i disegni della recinzione in progetto, lo schema grafico della rete fognaria che scarica nel fosso di scolo tombato e prevede graficamente un “depuratore” ed un “pozzetto sifonato”. Risulta rilasciata autorizzazione allo scarico in acque superficiali dei reflui provenienti da civile abitazione del 05/09/2000 (pratica 13/00) con cui testualmente si autorizza “il sig. ...omissis... a riversare gli scarichi di tipo “acque reflue domestiche” in acque superficiali previo trattamento dei reflui mediante due impianti di depurazione biologici a fanghi attivi provenienti da n. 2 fabbricati ad uso civile abitazione in Via Pioppa n.7”. Rimane da verificare l’effettiva realizzazione di quanto in progetto relativamente in particolare alla rete fognaria, in quanto nella stessa concessione n.206/99 al punto 9) viene espressamente riportato che “qualunque modifica al progetto che comporti il cambiamento della

destinazione d’uso, la modifica al sistema fognario e relativo scarico [...] è subordinata alla richiesta di concessione edilizia per variante”.

- DIA n. 230/01 prot. n.15806 del 07/11/2001 in var alla CE n.206/99 del 28/4/2000, per modifiche interne ed esterne al fabbricato in oggetto in variante alla CE 206/99 del 28/04/2000, con diniego della DIA in quanto non sussistono le condizioni per potersi avvalere della procedura semplificata DIA;

- variante n. 255/01 del 09/04/2002 (con domanda Prot. 17745 del 13/12/2001) per “variante alla CE n.206/99 del 28/4/2000 per restauro fabbricati ex colonici siti in Via Pioppa nn.07-09-09/1 a Bagnolo in Piano”, con prescrizione per l’edificio A di chiudere la finestra sul prospetto nord. Risultano allegati i grafici relativi al CORPO A come da progetto conforme al parere favorevole alle CCE n.1 del 22/01/2002:

planimetrie, sezioni e prospetti.

- Domanda di accesso carraio presentata il 15/02/2002 prot. n.2252, la cui pratica 20/02 (var alla CE 206/99 del 28/4/2000) risulta respinta a prot.5830, in quanto la modifica non permette un corretto utilizzo dell’area pedonale, ostacolandone l’accessibilità e si rileva che la composizione architettonica risulta incongrua con la tipologia dei fabbricati, suggerendo di modificare il disegno della cancellata e di eliminare la tettoia a copertura dell’accesso pedonale. Risulta presentata



successiva domanda a prot.6639 del 21/05/2002 di riesame pratica di accesso carraio del 15/02/2002 prot. n.2252, con nuovi grafici allegati.

- Comunicazione di fine lavori edili a prot.6484 del 18/05/2002 per fine lavori relativi alla CE 206/99 del 28/04/2000 con data ultimazione lavori in data 14/05/2002.

- domanda di agibilità a prot.6484 del 18/05/2002, con allegate planimetrie catastali dell'abitazione e del garage, le conformità dell'impianto elettrico del 28/1/2002 e la conformità dell'impianto termo idraulico caldaia a gas del 01/02/2002. L'ufficio tecnico comunale provvedeva a inviare successiva richiesta a prot. 8108 del 18/06/2002 di autorizzazione all'agibilità previa effettuazione lavori della recinzione come in CE.

- Richiesta a prot. n.7398 del 04/06/2002 di annullamento della comunicazione di fine lavori edili a prot.6484 del 18/05/2002 e sospensione della domanda di agibilità a prot.6484 del 18/05/2002.

- Comunicazione di fine lavori a prot. 8109 del 18/06/2002 per fine lavori relativi alla CE 206/99 del 28/04/2000 con data ultimazione lavori in data 14/06/2002 e richiesta di ripristino della domanda di agibilità a prot. 6484 del 18/05/2002 poiché i lavori relativi alla realizzazione della recinzione sono stati asseritamente *“eseguiti come da concessione approvata, senza modifiche che necessiterebbero di una variante”*.

Risulta rilasciato a prot.1034 del 23/01/2003 il certificato di agibilità per silenzio/assenso.

Sebbene il tecnico progettista in data 08/05/2002 abbia presentato dichiarazione che per l'edificio in oggetto non risulti l'obbligo di presentazione e di deposito del progetto degli impianti in base alla L.46/90 e ss.mm.ii., risultano depositate certificazioni impiantistiche inerenti a:

- dichiarazione di conformità impianto elettrico datata 28/01/2002;

- dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico caldaia a gas datata 01/02/2002.

Lo stimatore, in data 06/12/2023 prendeva visione e copia delle pratiche edilizie sopra menzionate presso l'ufficio tecnico del comune di Bagnolo in Piano (RE). Dalle ricerche effettuate e dal confronto tra gli elaborati di progetto e lo stato di fatto si può affermare che **gli immobili NON sono conformi allo stato autorizzato.**

Dalla disamina del fascicolo edilizio (allegato 10 alla perizia), risulta che l'ultimo stato legittimato corrisponde a quello presentato con la variante n. 255/01 del 09/04/2002 relativa al CORPO A (fabbricato in oggetto).

In particolare l'ultimo stato legittimato per il fabbricato ex colonico corrisponde sostanzialmente alle planimetrie catastali a meno dell'altezza dei vani al piano terra (2.70 ml indicati in planimetria catastale contro i 2.55 ml legittimi e 2.50 ml rilevati al sopralluogo) e prevede un'unica abitazione



con servizi al piano terra e superfici utili al primo piano ed un vano sottotetto, con un unico vano scale. In adiacenza un'autorimessa al piano terra.

Lo stato di fatto al sopralluogo per il fabbricato ex colonico è difforme all'ultimo stato autorizzato in quanto:

- risulta diviso ed utilizzato come due alloggi indipendenti (denominati alloggio 1 e alloggio 2), con due gruppi scala aggiuntivi all'interno del fabbricato (oltre ad un gruppo scala comune dal piano terra al piano sottotetto) ed impiantistica perlopiù separata.

- Alcuni vani al piano terra sono stati utilizzati come superfici principali, tra cui cucina, soggiorno e bagno per ciascun alloggio. Nel porticato al piano terra sono stati ricavati dei vani ripostiglio/cantina aggiuntivi a quelli legittimati ed il portico chiuso da vetrate è stato separato in due porzioni tramite delle fioriere. Al primo piano sono stati ricavati dei vani aggiuntivi utilizzati come camere da letto, tramite partizioni interne.

- Risultano variati anche i prospetti sud, nord, est e ovest a causa della chiusura o dell'aggiunta di finestre rispetto a quanto autorizzato. L'ultimo stato legittimato prevedeva espressamente la rimozione della finestra sul lato nord, presente invece al sopralluogo nella camera da letto sul lato nord dell'alloggio 2.

- Inoltre al piano terra il garage è stato adibito a cucina, con rimozione del portone previsto sul lato nord, con la creazione di una parete.

- Sul lato est del fabbricato sono state costruite due tettoie, di cui una avente una superficie coperta di circa 28 mq.

- La cancellata e l'ingresso pedonale coperto da tettoia, come visionati al sopralluogo, risultano analoghi a quanto presentato sui grafici allegati alla domanda di accesso carraio del 15/02/2002 prot. n.2252, la cui pratica 20/02 risulta respinta a prot. 5830. La disposizione e i disegni dell'attuale cancellata e dell'accesso carraio sono da verificare con tecnico comunale.

Le planimetrie catastali risultano difformi rispetto allo stato di fatto al momento del sopralluogo, per:

- creazione di due unità immobiliari separate e distinte, denominate alloggio 1 e alloggio 2, nell'abitazione ex colonica accatastata con unico subalterno con categoria A/7 - abitazioni in villino, aventi ciascuna un gruppo scale aggiuntivo e impiantistica perlopiù separata;

- utilizzo di alcuni vani servizi al piano terra come superfici principali, tra cui: cucina, soggiorno e bagno per ciascun alloggio;

- creazione di vani ripostiglio/cantina aggiuntivi a quelli legittimati, tramite partizioni interne, ricavati nel porticato al piano terra, che è stato separato in due porzioni tramite delle fioriere;



- creazione di vani aggiuntivi utilizzati come camere da letto, tramite partizioni interne al primo piano. L'ultimo stato legittimato prevedeva espressamente la rimozione della finestra sul lato nord, presente invece al sopralluogo nella camera da letto dell'alloggio 2;

- il garage al piano terra è stato adibito a cucina, con rimozione del portone previsto sul lato nord e la creazione di una parete;

- presenza di due tettoie al sopralluogo sul lato est del fabbricato, di cui una avente ampia superficie;

- l'indicazione dell'altezza dei vani al piano terra che è 2.50 ml come rilevato al sopralluogo, mentre in planimetria catastale è indicato 2.70 ml e lo stato legittimato prevede 2.55 ml.

Tutti i depositi (sul mapp. 415) non sono autorizzati e non sono sanabili: necessaria demolizione per ripristinare lo stato assentito.

Le planimetrie catastali dei depositi risultano difformi rispetto allo stato di fatto al momento del sopralluogo, per:

- presenza di un deposito aggiuntivo a quelli accatastati, in materiale metallico prefabbricato, di dimensioni circa 3.50 ml x 5.28 ml, costruito in adiacenza di altro deposito accatastato;

- presenza di un container prefabbricato, aggiuntivo ai depositi accatastati;

- presenza di una casetta in legno costruita nell'area cortiliva di circa 3 ml x 3 ml, aggiuntivo ai depositi accatastati.

L'edificio ex colonico in oggetto risulta vincolato come edificio storico-testimoniale, con scheda di vincolo comunale n. 236 nel quadro conoscitivo Aob -schede di indagine del PSC del comune di Bagnolo In Piano, ovvero dello strumento urbanistico comunale attualmente adottato, come da estratto in allegato 13 alla perizia.

E' necessario pertanto prevedere un accertamento tecnico delle difformità riscontrate per l'eventuale sanatoria, che potrà essere verificata e determinata solo dopo un contraddittorio con l'ufficio tecnico comunale.

Da un primo colloquio intercorso con il tecnico comunale l'edificio in oggetto ricade nell'ambito TR4 - Ambiti agricoli periurbani (Art. A20 Lg. Rg. 20/2000) ed in base all'art.40.8 del RUE (regolamento urbanistico edilizio) *il frazionamento del fabbricato ex colonico in due u.i. separate è sanabile*, purché tutte le zone al piano terra (Hm=2.50 ml) siano riportate a servizi, mentre la superficie utile deve essere sita tutta al primo piano (in particolare ogni alloggio dovrà avere la propria



cucina al primo piano). Occorre quindi rimuovere tutta l'impiantistica non coerente con la destinazione d'uso dei vani a servizi al piano terra. In particolare, la cucina dell'alloggio 2 ricavata nell'autorimessa non è sanabile ed occorre ripristinare lo stato assentito dell'autorimessa, con il ripristino del portone sul lato nord. Nel porticato al piano terra e nei vani al primo piano, la suddivisione in ulteriori vani tramite partizioni interne è sanabile, previa verifica delle consistenze e dei rapporti aero-illuminanti. Le tettoie non sono sanabili, in quanto non sono possibili ampliamenti al di fuori dei volumi esistenti. Per quanto riguarda il recupero del sottotetto, il tecnico comunale ha indicato la possibile sanabilità delle opere difformi e le partizioni interne dei vani con altezze superiori a 1.80 ml e altezza media 2.70 ml, in quanto è ammissibile un aumento del 30% della superficie complessiva, a parità di volume. Come indicato dal tecnico comunale, per la sanatoria delle opere in difformità dovrà essere presentata una SCIA per ristrutturazione edilizia in sanatoria con aumento di carico urbanistico, con sanzione di almeno 2.000 €, la cui fattibilità sarà subordinata al parere della commissione qualità architettonica. **Tutti i depositi e magazzini costruiti sul mappale 415 non sono autorizzati e non sono allo stato attuale sanabili:** da demolire e ripristinare lo stato assentito.

Risulta rilasciato un attestato di prestazione energetica sul fabbricato ex rurale in oggetto: classe energetica F, con $E_{Ptot} = 248,25$ kWh/m²/anno, attestato di prestazione energetica n.05452-298095-2022 rilasciato il 07/03/2022, valido fino al 07/03/2032.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO:

sono da prevedersi opere di ripristino, consistenti in:

- demolizione di tutti i depositi e prefabbricati abusivi costruiti sul mappale 415 che non risultano autorizzati e non risultano allo stato attuale sanabili,
- ripristino dei vani al piano terra come servizi, con la rimozione di tutta l'impiantistica non coerente con la destinazione d'uso assentita. In particolare occorre rimuovere l'impiantistica delle due cucine al piano terra per spostarle al primo piano,
- ripristino del vano autorimessa, con la rimozione di tutta l'impiantistica non coerente con l'attuale utilizzo a cucina, con il ripristino del portone sul lato nord;
- rimozione delle tettoie sul lato est del fabbricato ex colonico, che non risultano allo stato attuale sanabili;
- ripristino dello stato assentito del sottotetto, se le opere realizzate in difformità dall'ultimo titolo edilizio non risultassero sanabili;
- ripristino dello stato assentito della cancellata e dell'ingresso pedonale con eliminazione della tettoia, come visionata al sopralluogo, qualora non risultassero sanabili;
- rimozione o ripristini delle finestre come da stato assentito, qualora non risultasse sanabile la loro apertura o chiusura.



Sono da prevedersi costi per i ripristini, al momento non quantificabili analiticamente e forfettariamente quantificati, comprensivi anche della demolizione delle opere realizzate in difformità.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Secondo quanto indicato dallo stimatore, risulta necessario prevedere un accertamento tecnico delle difformità riscontrate al sopralluogo di opere realizzate in difformità dall'ultimo titolo edilizio (variante n. 255/01 del 09/04/2002 relativa al CORPO A - fabbricato in oggetto) per l'eventuale sanatoria, **che potrà essere verificata e determinata solo dopo contraddittorio con l'ufficio tecnico comunale e la puntuale verifica delle consistenze e dei rapporti aero-illuminanti.** A valle, sarà necessario presentare una pratica in sanatoria ed un aggiornamento catastale.

Le difformità riscontrate al sopralluogo risultano consistenti in:

- creazione di due unità immobiliari separate e distinte, denominate alloggio 1 e alloggio 2, nell'abitazione ex colonica accatastata con unico subalterno con categoria A/7 - abitazioni in villino, aventi ciascuna un gruppo scale aggiuntivo e impiantistica perlopiù separata;
- creazione di vani ripostiglio/cantina aggiuntivi a quelli legittimati, tramite partizioni interne, ricavati nel porticato al piano terra, che è stato separato in due porzioni tramite delle fioriere.
- Creazione di vani aggiuntivi utilizzati come camere da letto, tramite partizioni interne al primo piano.

Per la sanatoria delle opere in difformità dovrà essere presentata una SCIA per ristrutturazione edilizia in sanatoria con aumento di carico urbanistico, con una sanzione di almeno 2.000 €, come indicato dal tecnico comunale, la cui fattibilità sarà subordinata al parere della commissione qualità architettonica.

Sono da prevedersi costi per la regolarizzazione, sia per la pratica in sanatoria che per il nuovo accatastamento, al momento non quantificabili analiticamente e forfettariamente quantificati in perizia. L'esatto ammontare di sanzioni, oneri e altre spese tecniche potrà essere stabilito solo al termine della pratica.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

secondo quanto indicato dallo stimatore, durante il sopralluogo sono state riscontrate difformità tra la consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata al sopralluogo e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio, consistenti in:

- per quanto riguarda l'abitazione ex colonica ai piani terra, primo e secondo, censito come sub.1 del mapp. 225 (unico subalterno con categoria catastale A/7 – abitazione in villino), al sopralluogo risultavano presenti due alloggi indipendenti con: differenti partizioni interne, variazioni di superfici



utili, variazioni di sagoma e dei prospetti, variazione di destinazioni d'uso e creazione di vani scala aggiuntivi rispetto alle planimetrie catastali.

- Per quanto riguarda l'autorimessa censita come sub .2 del mapp. 225, al sopralluogo risultava con diversa destinazione d'uso: era presente un vano ad uso cucina asservito ad un alloggio e la stessa risultava priva del portone di accesso.

- Per quanto riguarda i depositi/magazzini censiti come subb.1 e 2 del mapp. 415, risultano presenti ulteriori prefabbricati metallici e ulteriori locali di deposito in legno, non rappresentati graficamente sulla planimetria catastale.

CERTIFICAZIONI:

risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Classe energetica **F**, con $E_{Ptot} = 248,25$ kWh/m²/anno, attestato di certificazione energetica n.05452- 298095-2022 valido fino al 07/03/2032.

L'edificio, che risulta allacciato alla sola rete elettrica, ha approvvigionamento idrico tramite pozzo privato e riscaldamento con caldaie a gpl con stoccaggio locale.

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: la sola porzione indicata come "alloggio 2" in perizia, ricompresa nel mappale 225 sub. 1, verrà consegnata libera da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Tutti i residui mappali ricompresi nel lotto unico e l'"alloggio 1" potranno essere consegnati liberi 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).

Viene fatto ulteriore riferimento al Custode Giudiziario e alla pubblicità prevista per Legge.

Condizioni generali di vendita con modalità telematica sincrona a mezzo del gestore della vendita

- I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti s.r.l. -

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 04/07/2024 alle ore 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 288.000,00** e l'offerta minima è di **Euro 216.000,00**.

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
ivreggioemilia.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 il "Credito Emiliano S.p.A.", Agenzia di Reggio Emilia, Agenzia 9 di Reggio Emilia, Via R. Livatino n. 5/7, identificato con il numero della procedura e con codice IBAN IT 06 X 03032 12813 01000902723 – della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione). Il bonifico con cui è versata la cauzione deve avere valuta beneficiario antecedente alla data dell'udienza di vendita.**

Ai sensi dell'art. 571/1 c.p.c. ognuno, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a offrire personalmente o a mezzo di avvocato, munito di procura speciale notarile.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

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

In caso di ricorso alla figura del presentatore, si specifica che il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata dal sistema, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la



ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

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

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

I) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatore e/o di agenzie; gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode, il professionista delegato e il referente della procedura. Gli annunci di vendita immobiliare pubblicizzati presso Agenzie immobiliari non attengono ad alcun rapporto (contrattuale o commerciale) fra queste ed il Tribunale, pertanto ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita e allo stato del procedimento.

J) Alle operazioni di vendita possono prendere parte (con modalità telematiche) – oltre agli offerenti – le parti, i loro avvocati, i creditori e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal giudice o dal referente della procedura ex art. 20/1 D.M. n. 32/2015.

K) L'offerta di acquisto non è efficace, ex art. 571 c.p.c., se perviene oltre il termine sopra stabilito, o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato, o se l'offerente non presta cauzione



nella misura sopra indicata. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

L) All'udienza sopra fissata, le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato.

M) In caso di offerta unica si deciderà sulla stessa ed in caso di più offerte si disporrà comunque la vendita sincrona sull'offerta più alta.

In particolare:

- qualora l'unica offerta o quella risultante al termine della gara sia pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione;

- qualora l'unica offerta sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore al 75% dello stesso (offerta minima), previa consultazione delle parti e del Custode, si procederà ad aggiudicazione sempre che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ex art. 572 c.p.c. e sempre che non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

- qualora l'offerta più alta risultante al termine della gara sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore al 75% dello stesso (offerta minima), si procederà ad aggiudicazione sempre che non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

- qualora l'offerta sia inferiore al 75% del prezzo base (offerta minima), la stessa è inefficace;

- qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del maggiore offerente; nel caso di plurime offerte di eguale importo, qualora non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato l'offerta;

- nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base inferiore a € 50.000,00 e ad € 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base di € 50.000,00 o superiore;

- allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, la gara è vinta dall'ultimo offerente.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'udienza. In particolare, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.



L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c sopraindicato il residuo prezzo, gli oneri fiscali e tributari, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, somme che il Notaio comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. **Il termine per il deposito è inderogabilmente e improrogabilmente di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non considerato soggetto a sospensione feriale, né a proroga)**; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine di 120 giorni dovrà essere depositata – presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno – via Paterlini 1) – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; non si ritengono sussistenti “giustificati motivi” per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma 3 c.p.c.

Nello stesso termine di 120 giorni:

- **deve essere depositata** – presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno – via Paterlini 1) – **la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;**

- **l'aggiudicatario deposita presso l'Associazione notarile dichiarazione scritta - resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - con cui fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. In difetto di tale dichiarazione, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento.**

N) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Notaio delegato.

O) 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, 19/04/2024

Il Notaio Dr. Gian Simone Grasselli

Istituto Vendite Giudiziarie
Reggio Emilia

