



## Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

### Esecuzione Immobiliare N. 237/2022 R.G. Esecuzioni

#### Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. Giuseppe Apreda, Notaio in Montecchio Emilia (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 Dottorssa Sommariva Camilla, in data 16/02/2024, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

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

In Comune di Reggio Emilia, località Sabbione, Via Del Mulino n. 36, **piena proprietà** di fabbricati e terreni in compendio rurale costituiti da cinque edifici principali oltre accessori e aree cortilive pertinenziali, e cinque terreni agricoli coltivati; gli edifici risultano in parte "parzialmente ristrutturati" ed in gran parte collabenti. Pessimo lo stato manutentivo dei fabbricati e delle aree circostanti ad essi che risultano invasi da vegetazione spontanea e da cumuli di rifiuti.

L'accesso avviene da stradello, non asfaltato ed in pessime condizioni manutentive, che insiste sulla proprietà mappali 480 e 474 che l'attraversa e prosegue servendo altri fondi di Terzi.

Viene fatto espresso riferimento alla descrizione integrale dei beni riportata al capitolo 4 di cui si riporta un estratto.

Gli immobili catastalmente identificati al Fog. 272 particella 487 sub 2 e particella 488 sub 3 sono collassati e non più presenti alla data del sopralluogo.

**Fabbricato Foglio 272 - Particella 487 sub 3 (Rif. pag. 11 della perizia edificio 1)** - l'edificio adibito a stalla è un fabbricato di forma rettangolare privo di impianti e in pessimo stato di manutenzione.

La struttura portante è in muratura laterizia portante e tinteggiato; la copertura è in legno ricoperta con lastre di eternit in pessime condizioni manutentive e vi è una tettoia metallica- sul lato ovest - in precarie condizioni statiche ricoperta da lastre in eternit in pessimo stato, le lastre risultano rotte e sfaldate e vi sono macerie di copertura a terra - tutto ciò è pericoloso per l'incolumità delle persone. La superficie catastale dell'edificio è di circa mq. 300 esclusa la tettoia.

**Fabbricato Foglio 272 - Particella 487 subb. 4 e 5 (Rif. pag. 11 della perizia edificio 2)** - l'edificio catastalmente classificato come D/10 è un fabbricato rurale tipico a "porta morta", si eleva per tre piani fuori terra.

Questo edificio risulta vincolato con scheda 38A36.

L'area di sedime dell'edificio è di circa mq. 320.

**Fabbricato Foglio 272 - Particella 487 sub 7 (Rif. pag. 11 della perizia edificio 3)** - l'edificio catastalmente classificato come F/2 - fabbricato collabente - è un immobile di valore storico-tipologico, si eleva per due piani fuori terra.

Questo edificio risulta vincolato con scheda 38A36 L'area di sedime dell'edificio è di circa mq. 324.

**Fabbricato Fog. 272 Particella 488 sub 1 (Rif. pag. 11 della perizia edificio 4)** - l'edificio catastalmente classificato come F/3 - fabbricato in corso di costruzione - è un immobile di valore storico-tipologico denominato Minghella ed è un pregevole edificio dell'800, presenta una pianta pressoché quadrata e si eleva per due piani fuori terra.

Questo edificio risulta vincolato con scheda 38B11.

L'area di sedime dei due edifici è di circa mq. 620.

**Fabbricato Fog. 272 Particella 488 sub 2 -3 e 4 (Rif. pag. 11 della perizia edificio 5)** - l'edificio è catastalmente classificato (sub 2 e 3) come F/3 - fabbricato in corso di costruzione - il sub 3 risulta demolito e non più presente; il sub 2 è un immobile di valore storico-tipologico, presenta una pianta pressoché rettangolare con copertura a due falde.

Sub .4 è una barchessa con altezza notevole (Hm 6.3 ml) priva di impianti e in stato di abbandono.

Questo edificio risulta vincolato con scheda 38B11.

L'area di sedime degli edifici è di circa mq. 430.



**Terreni Agricoli**

Fog. 272 Partice lle 472 (parte frutteto e parte vigneto), 474 (parte frutteto e parte incolto) , 480 (vigneto) , 484 (seminativo) , 483 (seminativo).

Terreni agricoli irrigui coltivati a frutteto, vigneto e seminativo.

Alcuni terreni sono attraversati da cavi elettrici.

**Particella 490 – ente urbano – proprietà per l'area** - risulta essere una cabina elettrica – di nessun valore commerciale.

Dall'infracitando atto di provenienza/compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Maria Carmen Costabile in data 30/09/2002 Rep. n. 38572, si evince che su detto terreno insiste un piccolo fabbricato di servizio intestato a "ENEL S.P.A." con sede in Roma.

**Particella 15** – reliquato di nessun valore commerciale.

- **LOTTO UNICO:**

**PIENA ED INTERA PROPRIETA'**

BENE COMUNE NON CENSIBILE - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 272, Particella: 487, Subalterno: 1**, Via Del Mulino, piano T.

F/2 - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 272, Particella: 487, Subalterno: 2**, categoria F/2, Via Del Mulin o, piano T-1;

D/10 - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 272, Particella: 487, Subalterno: 3**, z.c. 2, categoria D/10, Via Del Mulino, piano T-1, Rendita Euro 1.602,68;

D/10 - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 272, Particella: 487, Subalterno: 4**, z.c. 2, categoria D/10, Via Del Mulino, piano T-1-2, Rendita Euro 1.280,82;

D/10 - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 272, Particella: 487, Subalterno: 5**, z.c. 2, categoria D/10, Via Del Mulino, piano T-1, Rendita Euro 817,00;

F/2 - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 272, Particella: 487, Subalterno: 7**, categoria F/2, Via Del Mulin o n. 38, piano T-1-2;

F/3 - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 272, Particella: 488, Subalterno: 1**, categoria F/3, Via Del Mulin o, piano T-1-2;

F/3 - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 272, Particella: 488, Subalterno: 2**, categoria F/3, Via Del Mulin o, piano T-1-2;

F/3 - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 272, Particella: 488, Subalterno: 3**, categoria F/3, Via Del Mulin o, piano T;

D/10 - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 272, Particella: 488, Subalterno: 4**, z.c. 2, categoria D/10, Via Del Mulino, piano T, Rendita Euro 191,20;

BENE COMUNE NON CENSIBILE - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 272, Particella: 488, Subalterno: 5**, Via Del Mulino, piano T.

T - immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 272, Particella: 472**, qualità seminativo, classe 2, ha 5.15.85, R.D. Euro 399,62, R.A. Euro 479,55;

T - immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 272, Particella: 474**, qualità seminativo, classe 2, ha 1.99.07, R.D. Euro 154,22, R.A. Euro 185,06;

T - immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 272, Particella: 480**, qualità seminativo, classe 2, ha 3.10.41, R.D. Euro 240,47, R.A. Euro 288,56;

T - immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 272, Particella: 483**, qualità semin irrig, classe 2, ha 3.59.37, R.D. Euro 324,80, R.A. Euro 389,76;

T - immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 272, Particella: 484**, qualità semin irrig, classe 2, ha 4.15.81, R.D. Euro 277,02, R.A. Euro 450,97;

T - immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 272, Particella: 15 Porz AA**, qualità semin irrig, classe 2, ar e 4.15, R.D. Euro 3,75, R.A. Euro 4,50;

Porz AB, qualità seminativo, classe 2, are 1.34, R.D. Euro 1,04, R.A. Euro 1,25;

**PROPRIETA' PER L'AREA**

E - immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 272, Particella: 490**, qualità Ente Urbano, are 00.49.

**Data della vendita: 12/09/2024 ore 16:50. Prezzo base: Euro 1.002.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 751.500,00.**

#### **Confini:**

il compendio immobiliare, nel suo insieme, confina a sud con strada via del Mulino; a est con mapp 217; a nord con foglio 271 p. 33, p. 12 e p. 18.

Salvo altri.

#### **Eventuali pertinenze e accessori:**

in particolare

l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 272, Particella: 487, Subalterno: 1**, Via Del Mulino, piano T , è un BENE COMUNE NON CENSIBILE

- AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI.

l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 272, Particella: 488, Subalterno: 5**, Via Del Mulino, piano T , è un BENE COMUNE NON CENSIBILE

- AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto dichiarato dal Geom. Sara Manghi nella perizia di stima depositata in atti, gli edifici in oggetto risultano essere stati edificati tutti in data anteriore al 1° settembre 1967 e sono corredati dai seguenti titoli abilitativi:

**edificio particella 488 sub 2 (Edificio n. 5)**

• Autorizzazione n° 22408 del 16 novembre 1961;

Non conforme a quanto autorizzato.

• P.d.C in sanatoria PG 22746/2017 – detta pratica è irreperibile presso l'archivio comunale – si segnala comunicazione del dirigente di cui si cita un estratto:

"Si comunica inoltre, più specificamente, che la pratica di cui sopra - una istanza di sanatoria (PdC) riguardante "demolizione e ricostruzioni in sanatoria con nuove opere interne" presso immobili attualmente ubicati in Via Del Mulino n. 38 e n. 40 - non concorre a costituire lo stato legittimato degli immobili stessi in quanto il relativo procedimento non risulta concluso".

*Dall'infracitando atto di provenienza autenticato nelle firme dal Notaio Maria Carmen Costabile in data 30/09/2002 Rep. n. 38572 si evince che per i fabbricati individuati dai cessati mappali 215 e 216 del foglio 272, Comune di Reggio Emilia, oggetto di interventi edilizi in assenza di licenza, è stata presentata Domanda di Concessione in Sanatoria in data 17/12/1986 n. 42197 P.G., con precisazione che le somme dovute a titolo di oblazione sono state versate con bolletta n. 62 del 17/12/1986 dall'Ufficio Postale di Reggio Emilia, per complessive lire 2.009.000 (duemilioninovemila).*

**Secondo quanto indicato dal perito il compendio immobiliare NON è conforme allo stato legittimato; è stato oggetto di sopralluoghi da parte dell'UTC del comune di Reggio Emilia unitamente con la polizia municipale – sono state emesse ordinanze e sanzioni – le ordinanze di messa in pristino non sono state ottemperate.**

In merito alla regolarità edilizia, si precisa che la stessa è stata redatta sulla scorta dell'accesso agli atti comunali effettuata dallo stimatore e come ulteriormente precisato in perizia.

#### **COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:**

secondo quanto indicato dallo stimatore si sono riscontrate difformità certificate dall'amministrazione comunale con ordinanze di remissione in pristino – previa acquisizione del parere della CQAP la quale dovrà indicare i criteri e le modalità diretta a ricostruire gli originari organismi edilizi - documento che si allega alla perizia. Le opere di remissione in pristino, anche strutturali ad oggi non sono quantificabili – e nemmeno quelle di bonifica delle aree, in quanto vi è un accumulo notevole di rifiuti di ogni genere sparse per la proprietà e anche all'interno degli edifici, i quali sono da quantificare e caratterizzare prima del loro smaltimento.

E' onere dell'interessato all'acquisto provvedere ad una verifica con tecnici specializzati che dovranno eseguire un accurato e preciso quadro informativo, economico e di fattibilità nonché confrontarsi con l'amministrazione Comunale per concordare gli interventi necessari alla regolarizzazione del compendio prima di effettuare le eventuali offerte di acquisto.

Lo stimatore declina ogni responsabilità in merito a richieste da parte del Comune e/o enti preposti di ulteriori documenti, oneri e incumbenti dovesse scaturire a seguito di una più puntuale e precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o normative edilizie.

#### **CERTIFICAZIONI:**

non si rilevano certificazioni di conformità degli impianti, nè Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

#### **COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:**



secondo quanto indicato dallo stimatore non vi è perfetta corrispondenza con la mappa catastale, in quanto porzione di edifici sono crollati e alla data del sopralluogo non ve ne era traccia. Inoltre molte unità sono classificate come F/2 ed F/3 – prive di planimetria catastale – non si è potuto accedere in sicurezza alle varie unità immobiliari per verificarne la corrispondenza in quanto pericolanti. **Si rimanda in ogni caso alle gravi violazioni urbanistiche citate nell'ordinanza del Comune di Reggio Emilia.**

#### Ulteriori Notizie:

Vincoli a carico della parte acquirente:

- vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate negli atti notarili di provenienza, compresi i vincoli, obblighi, patti, servitù e quant'altro derivante da atti precedentemente stipulati nessuno escluso, titoli di provenienza che qui vi si intendono integralmente richiamati.
- Ottemperanza dell'ordinanza di remissione in pristino.
- Sono a carico del futuro acquirente le opere remissione in pristino, messa in sicurezza dei luoghi, pulizia e bonifica dei beni oggetto di perizia.

Si richiamano:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Maria Carmen Costabile in data 30/09/2002 Rep. n. 38572, trascritto a Reggio Emilia il giorno 8/10/2002 al n. 14826 di R.P.

- Decreto di sequestro preventivo: trascritto a Reggio Emilia il 11/09/2013, R.G. 16414, R.P. 11726, a favore di FINANZE DELLO STATO, Repertorio 3423/13 R.G.N.R. e 3125/13 R.G. GIP; dalla documentazione in atti si evince che è stata emessa sentenza n. 1058/2019 del Tribunale di Reggio Emilia - Sezione Penale, in data 23.07.2019 e divenuta irrevocabile in data 10.09.2019; si specifica al riguardo che permarrà a carico del futuro aggiudicatario e proprietario ogni cura e onere per la eventuale cancellazione di detta formalità.

#### Stato di occupazione:

dalla relazione di stima si evince che gli immobili censiti al fg. 272, mapp. 487, subb. 3-4-5 (D/10); mapp. 488, sub. 4 (D/10); mapp. 472-474-480-483-484, risultano tutti gravati da contratti di affitto di fondo rustico, ritenuti opponibili dal CTU (pag. 34 della perizia di stima);

le porzioni immobiliari censite al fg. 272, mapp. 487, subb. 1-2-7; mapp. 488, subb. 1-2-3-5 e i terreni identificati al fg. 272, mapp. 15 AA-AB e 490, verranno consegnate libere da persone e cose a cura del Custode Giudiziario; per ogni ulteriore informazione viene fatto ulteriore riferimento allo stesso Custode Giudiziario, nonchè a quanto dal medesimo indicato nella pubblicità di legge.

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

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato **il giorno 12 settembre 2024 alle ore 16.50** nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 - piano terra), con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.

La vendita dei beni 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 1.002.000,00** e l'**offerta minima è di Euro 751.500,00**.

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



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

E) Entro l e 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.falco.aste.it](http://ivgreggioemilia.falco.aste.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 9 di Reggio Emilia, Via R. Livatino n. 5/7, identificato con il numero della procedura e con codice IBAN IT 22 R 03032 12813 010000901227** - 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 o 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, e x 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 Euro 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base inferiore a Euro 50.000,00 e ad Euro 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base di Euro 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 e 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 - IVG di Reggio Emilia - Zucchetti, è raggiungibile sul sito [ivgreggioemilia.fallcoaste.it](http://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, 12/06/2024

Il Notaio Dr. Giuseppe Apreda

