

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE **RGE N. 76/2022** R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta D.ssa **Valentina Rubertelli**, Notaio in Reggio Emilia, iscritta nel ruolo del Collegio Notarile di Reggio Emilia, per il tramite dell'Associazione Notarile – Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive, con sede in Reggio Emilia, - via Paterlini 1 – presso il Palazzo di Giustizia, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Camilla Sommariva, in data 11/07/2024, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili di cui ai **Lotti 3), 4) e 5)**:

Lotto 3)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. MAURO DOMENICO GAZZOTTI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Reggio Emilia, località Rivalta, Via Glauco Garlassi n. 16, **piena ed intera proprietà** di villetta ubicata ai piani seminterrato, rialzato e primo di edificio a schiera con n. 5 unità, composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, bagno, loggia e portico al piano rialzato; n. 2 camere da letto, bagno, n. 2 ripostigli, disimpegno e loggia al piano primo; n. 2 cantine, autorimessa, lavanderia, ripostiglio al piano seminterrato. Altezze utili interne mt. 2,50 al piano seminterrato, mt. 2,80 ai piani primo e secondo. Anno di costruzione: 1978-1982. Superficie Commerciale: mq. 170,13 (abitazione) – mq. 34,58 (autorimessa).

LOTTO 3:

A/2 - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

- **Foglio: 234, Particella: 575 Subalterno: 1**, z.c. 2, categoria A/2, classe 3, vani 9, Via Glauco Garlassi n. 16, piani S1-T-1, Rendita: Euro 883,14;

- **Foglio: 234, Particella: 575 Subalterno: 2**, z.c. 2, categoria C/6, classe 6, mq. 32, superficie catastale totale: 36 mq., Via Glauco Garlassi n. 16, piano S1, Rendita: Euro 132,21.

Data della vendita: 07/11/2024 ore 14:50. Prezzo base: Euro 212.000,00

Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 159.000,00.



Confini:

in relazione ai limiti della proprietà, secondo atti catastali, gli immobili oggetto di pignoramento identificati con il lotto n° 3, aree cortilive comprese, confinano come segue:

- > a nord: con Particella n. 241 del Foglio 234,
- > a ovest: con Particella n. 574 del Foglio 234,
- > a sud: con Particella n. 881 del Foglio 234,
- > a est: con Particelle n. 881 del Foglio 234.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Mauro Domenico Gazzotti nella perizia di stima depositata in atti, l'edificio residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato costruito in forza di Concessione Edilizia prot. n. 13601/1977 rilasciato dal Comune di Reggio Emilia in data 23/02/1978 e successiva Variante prot. n. 2434/1980 del 29/01/1980.

Successivamente è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia prot. n. 13307/1983 in data 01/07/1983 (rinnovo C.E. n. 13601/1977 e variante n. 2434/1980).

I lavori sono stati ultimati e sono stati rilasciati Certificati di Abitabilità prot. n. 6634/1983 in data 05/04/1983 e n. 24330/1983 in data 19/12/1983.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, in base alle documentazioni grafiche messe a disposizione dall'archivio del comune di Reggio Emilia, si riscontrano diverse difformità geometriche rispetto allo stato dei luoghi rilevato.

In particolare:

- al piano seminterrato, non è stata realizzata la parete divisoria tra autorimessa e cantina sul lato nord, con il risultato che l'autorimessa risulta più ampia, occupando tutta la larghezza dell'edificio;
- al piano seminterrato, la cantina progettualmente prevista nell'angolo sud-ovest è stata a sua volta suddivisa con la creazione di un vano cantina più ridotto, un locale bagno-lavanderia ed un disimpegno;
- la terza cantina a nord-ovest, dove è possibile accedere al vano scala che permette la salita ai piani superiori, è più ampia di quella prevista a progetto, essendo stata realizzata più ad est la parete divisoria con l'autorimessa. E' inoltre stato realizzato un vano ripostiglio nel sottoscala.



- Al piano rialzato, i locali cucina e tinello, rappresentati graficamente divisi sugli elaborati di progetto, in realtà sono un unico ambiente senza la parete divisoria. Allo stesso livello, la scala che arriva dal piano inferiore occupa uno spazio inferiore a vantaggio del vano pranzo-soggiorno, di dimensioni più ampie.

- Analogamente, al piano primo, l'ultima rampa della scala interna occupa uno spazio inferiore a vantaggio del disimpegno centrale. Il piccolo servizio igienico, accessibile dalla camera da letto a nord-ovest, risulta leggermente ampliato verso la camera stessa per poter contenere una doccia.

Tutto ciò premesso, è possibile affermare che le unità oggetto di pignoramento risultano **non conformi** allo stato legittimo, rappresentato dagli elaborati contenuti nei titoli abilitativi suindicati. Si rende pertanto necessaria una pratica di sanatoria.

Certificazione Energetica (APE o ACE):

lo stimatore ha svolto accesso al catasto energetico regionale per verificare la sussistenza di eventuali certificati.

Non risulta presente alcun certificato energetico sugli immobili oggetto di pignoramento.

Dichiarazione di conformità degli impianti (L.46/1990 - D.M. 37/2008):

agli atti del Comune di Reggio Emilia non risultano depositate le certificazioni impiantistiche di cui alla Legge 46/90 e s.m.i.

Eventuali opere di ripristino:

non si rende necessaria l'esecuzione di alcuna opera di ripristino.

Costi di regolarizzazione:

i costi relativi alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati (sanatoria), descritti al paragrafo 5.1.3 della perizia, tra obblazione da corrispondere al comune di Reggio Emilia e onorari professionali, sono presumibilmente quantificati nella stessa.

Adempimenti catastali e relativi costi:

non si rende necessario alcun adempimento catastale e quindi nessun costo conseguente.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti 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.

Dall'atto di compravendita a ministero del Notaio Valentino Valentini, Rep.n. 84063/20005 del 27.12.1983, trascritto a Reggio Emilia in data 25.01.1984 al R.P. n. 933



e R.G. n. 1179, si evince che “*sull’area cortiliva della villetta a schiera contraddistinta col mappale 575 insiste un pozzo di uso comune al quale i proprietari delle villette a schiera edificate sui mappali 574-573-572-242 potranno accedere soltanto per la sua manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuarsi in ogni caso a spese comune degli utenti*”.

Si precisa che le seguenti formalità non saranno assentite di cancellazione a Decreto di Trasferimento, permanendo ogni e qualsivoglia onere in capo alla parte aggiudicataria:

- Costituzione di Fondo Patrimoniale, trascritta a Reggio Emilia il 21.12.2004, al R.P. 19976 e R.G. 34012, in forza di atto Notaio Giuseppe Chiantera repertorio 11499 del 20.12.2004, gravante altresì gli immobili in catasto fabbricati in Reggio Emilia, al foglio 234 particella 575, sub 1 e 2; annotazione n. 7136 del 23/11/2007 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE).

> Domanda Giudiziale trascritta a Reggio Emilia il 25.10.2005, al R.P. 16886 e R.G. 30060, repertorio 285/2005 del 07.10.2005, Tribunale di Reggio Emilia, con la quale si chiedeva l’inefficacia ex art. 2901 c.c. e conseguentemente la revoca del costituito fondo patrimoniale su citato, da parte di Banca Intesa S.p.a., C.F.: 10810700152.

> Domanda Giudiziale trascritta a Reggio Emilia il 25.10.2005, al R.P. 16887 e R.G. 30061, repertorio 297/2005 del 10.10.2005, Tribunale di Reggio Emilia, con la quale si chiedeva l’inefficacia ex art. 2901 c.c. e conseguentemente la revoca del costituito fondo patrimoniale su citato, da parte di Banca Popolare dell’Emilia Romagna S.c.r.l., C.F.: 01153230360;

> Domanda Giudiziale trascritta a Reggio Emilia il 12.09.2007, al R.P. 16467 e R.G. 28146, repertorio 5558/2007 del 24.07.2007, Tribunale di Reggio Emilia, con la quale si chiedeva l’inefficacia ex art. 2901 c.c. e conseguentemente la revoca del costituito fondo patrimoniale su citato, da parte di Banca Antonveneta S.p.a., C.F.: 02691680280.

> Domanda Giudiziale trascritta a Reggio Emilia il 21.04.2009, al R.P. 5928 e R.G. 9961, repertorio 3502 del 13.02.2009, Tribunale di Reggio Emilia, con la quale si chiedeva l’inefficacia ex art. 2901 c.c. e conseguentemente la revoca del costituito fondo patrimoniale su citato, da parte di Aspra Finance S.p.a., C.F.: 05576750961.

> Domanda Giudiziale trascritta a Reggio Emilia il 21.05.2010, al R.P. 7040 e R.G. 11523, repertorio 1540/2009 del 06.10.2009, Tribunale di Reggio Emilia, con la quale si chiedeva l’inefficacia ex art. 2901 c.c. e conseguentemente la revoca del costituito fondo



patrimoniale su citato, da parte di U.G.F. Banca S.p.a. C.F.: 03719580379.

Stato di occupazione:

l'immobile potrà essere consegnato libero a cura del custode giudiziario su richiesta dell'aggiudicatario ex art 560 c.p.c. (l'ordine di liberazione sarà emesso al momento della pronuncia del decreto di trasferimento dell'immobile).

Lotto 4)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. MAURO DOMENICO GAZZOTTI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Reggio Emilia, località Rivalta, Via Glauco Garlassi n. 8, **piena ed intera proprietà** di villetta ubicata ai piani seminterrato, rialzato e primo di edificio a schiera con n. 5 unità, composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, bagno, loggia e portico al piano rialzato; n. 2 camere da letto, bagno, n. 2 ripostigli, disimpegno e loggia al piano primo; n. 2 cantine, autorimessa, lavanderia, ripostiglio al piano seminterrato.

Altezze utili interne mt. 2,50 al piano seminterrato, mt. 2,80 ai piani primo e secondo.

Anno di costruzione: 1978-1982.

Superficie Commerciale: mq. 170,56 (abitazione) – mq. 33,65 (autorimessa).

LOTTO 4:

A/2 - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

- **Foglio: 234, Particella: 242 Subalterno: 1**, z.c. 2, categoria A/2, classe 3, vani 9, Via Glauco Garlassi n. 8, piani S1-T-1, Rendita: Euro 883,14;

- **Foglio: 234, Particella: 242 Subalterno: 2**, z.c. 2, categoria C/6, classe 6, mq. 32, superficie catastale totale: 35 mq., Via Glauco Garlassi n. 8, piano S1, Rendita: Euro 132,21.

Data della vendita: 07/11/2024 ore 14:50. Prezzo base: Euro 204.000,00

Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 153.000,00.

Confini:

in relazione ai limiti della proprietà, secondo atti catastali, gli immobili oggetto di pignoramento identificati con il lotto n° 4, aree cortilive comprese, confinano come



segue:

- a nord: con Particella n. 241 del Foglio 234.
- a ovest: con la via comunale Glauco Garlassi.
- a sud: con Particella n. 243 del Foglio 234.
- a est: con Particelle n. 572 del Foglio 234.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Mauro Domenico Gazzotti nella perizia di stima depositata in atti, l'edificio residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato costruito in forza di Concessione Edilizia prot. n. 13601/1977 rilasciato dal Comune di Reggio Emilia in data 23/02/1978 e successiva Variante prot. n. 2434/1980 del 29/01/1980.

Successivamente è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia prot. n. 13307/1983 in data 01/07/1983 (rinnovo C.E. n. 13601/1977 e variante n. 2434/1980).

I lavori sono stati ultimati e sono stati rilasciati Certificati di Abitabilità prot. n. 6634/1983 in data 05/04/1983 e n. 24330/1983 in data 19/12/1983.

Successivamente sono state realizzate opere interne, legittimate da Relazione di Asseveramento prot. n. 18755/1997 del 30/06/1997.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, in base alle documentazioni grafiche messe a disposizione dall'archivio del comune di Reggio Emilia, si riscontrano diverse difformità geometriche rispetto allo stato dei luoghi rilevato.

In particolare:

- al piano seminterrato, non è stata realizzata la parete divisoria tra autorimessa e cantina sul lato nord, con il risultato che l'autorimessa risulta più ampia, occupando tutta la larghezza dell'edificio;
- al piano seminterrato, la cantina progettualmente prevista nell'angolo sud-ovest è stata a sua volta suddivisa con la creazione di un vano cantina più ridotto, un locale bagno-lavanderia ed un disimpegno;
- la terza cantina a nord-ovest, dove è possibile accedere al vano scala che permette la salita ai piani superiori, è più ampia di quella prevista a progetto, essendo stata realizzata più ad est la parete divisoria con l'autorimessa. E' inoltre stato realizzato un vano ripostiglio nel sottoscala.
- Al piano rialzato, i locali cucina e tinello, rappresentati graficamente divisi sugli elaborati di progetto, in realtà sono un unico ambiente senza la parete divisoria. Allo



stesso livello, la scala che arriva dal piano inferiore occupa uno spazio inferiore a vantaggio del vano pranzo-soggiorno, di dimensioni più ampie.

- Analogamente, al piano primo, l'ultima rampa della scala interna occupa uno spazio inferiore a vantaggio del disimpegno centrale. Il piccolo servizio igienico, accessibile dalla camera da letto a nord-ovest, risulta leggermente ampliato verso la camera stessa per poter contenere una doccia.

Tutto ciò premesso, è possibile affermare che le unità oggetto di pignoramento risultano NON conformi allo stato legittimo, rappresentato dagli elaborati contenuti nei titoli abilitativi suindicati. Si rende pertanto necessaria una pratica di sanatoria.

Certificazione Energetica (APE o ACE):

lo stimatore ha svolto accesso al catasto energetico regionale per verificare la sussistenza di eventuali certificati.

Non risulta presente alcun certificato energetico sugli immobili oggetto di pignoramento.

Dichiarazione di conformità degli impianti (L. 46/1990 - D.M. 37/2008):

agli atti del Comune di Reggio Emilia non risultano depositate le certificazioni impiantistiche di cui alla Legge 46/90 e s.m.i., da un esame visivo gli impianti appaiono rispondenti alle norme vigenti all'epoca della costruzione dell'edificio.

Eventuali opere di ripristino:

non si rende necessaria l'esecuzione di alcuna opera di ripristino.

Costi di regolarizzazione:

i costi relativi alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati (sanatoria), descritti al paragrafo §5.1.3 della perizia, tra oblazione da corrispondere al comune di Reggio Emilia e onorari professionali, sono presumibilmente quantificati nella medesima.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, confrontando le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio con lo stato dei luoghi, si riscontrano alcune differenze: in particolare, al piano seminterrato la parete tra i vani cantina e lavanderia risulta realizzata più ad est di circa 50 cm. ampliando la cantina e riducendo la lavanderia; al piano rialzato, non risulta realizzata la parete tra cucina e tinello, con la formazione di un unico ambiente.

Ne consegue che **non vi è corrispondenza** tra le stesse planimetrie depositate e lo stato



di fatto, si rende necessario un aggiornamento catastale.

Adempimenti catastali e relativi costi:

I costi relativi agli adempimenti catastali per gli aggiornamenti di quanto menzionato al punto precedente vengono quantificati in perizia.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quiivi si intendono integralmente richiamati.

Dall'atto di compravendita a ministero del Notaio Valentino Valentini, Rep.n. 84064/20006 del 27.12.1983, trascritto a Reggio Emilia in data 25.01.1984 al R.P. n. 934 e R.G. n. 1180, si evince che *“sull’area cortiliva della villetta a schiera contraddistinta col mappale 575 insiste un pozzo di uso comune al quale i proprietari delle villette a schiera edificate sui mappali 574-573-572-242 potranno accedere soltanto per la sua manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuarsi in ogni caso a spese comune degli utenti. In caso di esaurimento della vena il Sig. ...omissis... avrà facoltà di procedere ad opere di trivellazione del pozzo medesimo a suo insindacabile parere, senza alcun obbligo da parte sua di mantenere l'erogazione dell’acqua alle altre quattro villette costruite sui precitati mappali”*.

Si precisa che le seguenti formalità non saranno assentite di cancellazione a Decreto di Trasferimento, permanendo ogni e qualsivoglia onere in capo alla parte aggiudicataria

➤ Costituzione Fondo Patrimoniale, trascritta a Reggio Emilia il 21.12.2004, al R.P. 19975 e R.G. 34011, repertorio 11498 del 20.12.2004, gravante sugli immobili censiti catasto fabbricati in Reggio Emilia (RE), al foglio 234 particella 242, sub 1 e 2 e sui terreni in Quattro Castella (RE), al foglio 20, particella 85; annotazione a trascrizione n. 7135 del 23.11.2007 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale) e n. 19096/2500 del 03.09.2019 (inefficacia parziale);

➤ Domanda Giudiziale trascritta a Reggio Emilia il 25.10.2005, al R.P. 16886 e R.G. 30060, repertorio 285/2005 del 07.10.2005, Tribunale di Reggio Emilia, con la quale si chiedeva l’inefficacia ex art. 2901 c.c. e conseguentemente la revoca del costituito fondo patrimoniale su citato, da parte di Banca Intesa S.p.a., C.F.: 10810700152.

➤ Domanda Giudiziale trascritta a Reggio Emilia il 25.10.2005, al R.P. 16887 e R.G. 30061, repertorio 297/2005 del 10.10.2005, Tribunale di Reggio Emilia, con la quale si chiedeva l’inefficacia ex art. 2901 c.c. e conseguentemente la revoca del costituito fondo



patrimoniale su citato, da parte di Banca Popolare dell'Emilia Romagna S.c.r.l., C.F.: 01153230360.

> Domanda Giudiziale trascritta a Reggio Emilia il 12.09.2007, al R.P. 16467 e R.G. 28146, repertorio 5558/2007 del 24.07.2007, Tribunale di Reggio Emilia, con la quale si chiedeva l'inefficacia ex art. 2901 c.c. e conseguentemente la revoca del costituito fondo patrimoniale su citato, da parte di Banca Antonveneta S.p.a., C.F.: 02691680280.

> Domanda Giudiziale trascritta a Reggio Emilia il 21.04.2009, al R.P. 5928 e R.G. 9961, repertorio 3502 del 13.02.2009, Tribunale di Reggio Emilia, con la quale si chiedeva l'inefficacia ex art. 2901 c.c. e conseguentemente la revoca del costituito fondo patrimoniale su citato, da parte di Aspra Finance S.p.a., C.F.: 05576750961.

> Domanda Giudiziale trascritta a Reggio Emilia il 21.05.2010, al R.P. 7040 e R.G. 11523, repertorio 1540/2009 del 06.10.2009, Tribunale di Reggio Emilia, con la quale si chiedeva l'inefficacia ex art. 2901 c.c. e conseguentemente la revoca del costituito fondo patrimoniale su citato, da parte di U.G.F. Banca S.p.a. C.F.: 03719580379.

Stato di occupazione:

l'immobile potrà essere consegnato libero a cura del custode giudiziario su richiesta dell'aggiudicatario ex art 560 c.p.c. (l'ordine di liberazione sarà emesso al momento della pronuncia del decreto di trasferimento dell'immobile).

Lotto 5)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. MAURO DOMENICO GAZZOTTI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Quattro Castella (RE), località Forche, Via Isonzo, **piena ed intera proprietà** di terreno agricolo di qualità seminativo.

Totale superficie commerciale: mq. 2.500.

LOTTO 5:

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

- **Foglio: 20, Particella: 85**, seminativo, classe 1, mq. 2.500, R.D. Euro 16,78, R.A. Euro 22,59.

Data della vendita: 07/11/2024 ore 14:50. Prezzo base: Euro 6.772,00

Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 5.079,00.



Confini:

l'immobile in oggetto confina come segue:

- > a nord: con Particella n. 81 dello stesso Foglio.
- > a ovest: con Particelle n. 519-520 dello stesso Foglio.
- > a sud: con Particella n. 87 dello stesso Foglio.
- > a est: con Particella n. 88 dello stesso Foglio.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Mauro Domenico Gazzotti nella perizia di stima depositata in atti, gli strumenti urbanistici del comune di Quattro Castella considerati sono il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente ed il Piano Urbanistico Generale (PUG) adottato, quest'ultimo in fase di approvazione.

Dalle risultanze espresse nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al comune, risulta che la particella di terreno in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica:

PRG vigente

- mappale 85 – ZONA D4: industriale speciale per attività di stagionatura prosciutti (art. 21.4 N.T.A.).

PUG adottato

- mappale 85 – ambiti rurali agro-paesaggistici (artt. 2.12, 5.1 N.T.A.).

Non esiste alcun titolo edilizio relativo all'immobile in oggetto: non è presente alcun fabbricato sul terreno in oggetto.

Eventuali opere di ripristino:

non si rende necessaria l'esecuzione di alcuna opera di ripristino.

Costi di regolarizzazione edilizia/urbanistica:

non è previsto alcun costo di regolarizzazione.

Commenti alla situazione catastale:

alla data della perizia vi è corrispondenza tra i dati catastali, le mappe catastali e lo stato reale visionato e verificato in loco.

Non si segnala alcun adempimento catastale da attuare, pertanto non vi è alcun costo conseguente da sostenere.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti 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.

Si precisa che le seguenti formalità non saranno assentite di cancellazione a Decreto di Trasferimento, permanendo ogni e qualsivoglia onere in capo alla parte aggiudicataria

> Costituzione Fondo Patrimoniale, trascritta a Reggio Emilia il 21.12.2004, al R.P. 19975 e R.G. 34011, repertorio 11498 del 20.12.2004, gravante sugli immobili censiti catasto fabbricati in Reggio Emilia (RE), al foglio 234 particella 242, sub 1 e 2 e sui terreni in Quattro Castella (RE), al foglio 20, particella 85; annotazione a trascrizione n. 7135 del 23.11.2007 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale) e n. 19096/2500 del 03.09.2019 (inefficacia parziale).

> Domanda Giudiziale trascritta a Reggio Emilia il 25.10.2005, al R.P. 16886 e R.G. 30060, repertorio 285/2005 del 07.10.2005, Tribunale di Reggio Emilia, con la quale si chiedeva l'inefficacia ex art. 2901 c.c. e conseguentemente la revoca del costituito fondo patrimoniale su citato, da parte di Banca Intesa S.p.a., C.F.: 10810700152.

> Domanda Giudiziale trascritta a Reggio Emilia il 25.10.2005, al R.P. 16887 e R.G. 30061, repertorio 297/2005 del 10.10.2005, Tribunale di Reggio Emilia, con la quale si chiedeva l'inefficacia ex art. 2901 c.c. e conseguentemente la revoca del costituito fondo patrimoniale su citato, da parte di Banca Popolare dell'Emilia Romagna S.c.r.l., C.F.: 01153230360;

> Domanda Giudiziale trascritta a Reggio Emilia il 12.09.2007, al R.P. 16467 e R.G. 28146, repertorio 5558/2007 del 24.07.2007, Tribunale di Reggio Emilia, con la quale si chiedeva l'inefficacia ex art. 2901 c.c. e conseguentemente la revoca del costituito fondo patrimoniale su citato, da parte di Banca Antonveneta S.p.a., C.F.: 02691680280.

> Domanda Giudiziale trascritta a Reggio Emilia il 21.04.2009, al R.P. 5928 e R.G. 9961, repertorio 3502 del 13.02.2009, Tribunale di Reggio Emilia, con la quale si chiedeva l'inefficacia ex art. 2901 c.c. e conseguentemente la revoca del costituito fondo patrimoniale su citato, da parte di Aspra Finance S.p.a., C.F.: 05576750961.

> Domanda Giudiziale trascritta a Reggio Emilia il 21.05.2010, al R.P. 7040 e R.G. 11523, repertorio 1540/2009 del 06.10.2009, Tribunale di Reggio Emilia, con la quale si chiedeva l'inefficacia ex art. 2901 c.c. e conseguentemente la revoca del costituito fondo patrimoniale su citato, da parte di U.G.F. Banca S.p.a. C.F.: 03719580379.

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



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

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

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno **7 Novembre 2024 alle ore 14:50** nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra), con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per il **Lotto 3)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 212.000,00 e l'offerta minima è di Euro 159.000,00;**



per il **Lotto 4)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 204.000,00 e l'offerta minima è di Euro 153.000,00;**

per il **Lotto 5)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 6.772,00 e l'offerta minima è di Euro 5.079,00.**

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

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

E) **Entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto. Si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna.**

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

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

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

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

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare offerta conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32, artt. 12 e segg., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul PVP, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal 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 "Crédit Agricole Italia S.p.A.",**



Agenzia di Reggio Emilia, Via Emilia All'Angelo n. 38, identificato con il numero della procedura e con codice IBAN IT 20 Y 06230 12804 000040666172 – 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 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, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.**

In caso di offerta formulata da più persone, ai sensi dell'art. 12/4, terzo periodo, D.M. n. 32/2015, all'offerta deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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 c.c. ovvero che i coniugi depositino dichiarazione ex art. 179 c.c. dopo l'aggiudicazione, contestualmente alla prova del pagamento del saldo); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (al più tardi 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.

All'offerta devono essere allegati i documenti di identità dell'offerente (nel caso di offerente minorenni, sia dell'offerente, sia di chi esercita la potestà su quest'ultimo), del presentatore, se differente dall'offerente, dell'avvocato mandatario.

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.



In caso di ricorso alla figura del presentatore, si dispone 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 **dall'offerente** con firma digitale e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di *casella PEC identificativa* (c.d. PEC-ID), *rilasciata da un gestore di PEC iscritto in apposito registro ministeriale* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, **riconcucibile all'offerente**, 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.

Nell'offerta devono essere indicati i dati identificativi del bonifico bancario (Numero CRO) con cui è stata preventivamente versata la cauzione, l'IBAN e i dati identificativi dell'intestatario del relativo conto corrente, che dovranno essere i medesimi di chi ha versato la cauzione.

L'offerente, 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 e ai loro mandatari muniti di procura speciale (atto pubblico o scrittura privata autenticata)** - le parti, i difensori delle parti, i creditori e i comproprietari non esecutati, nonché 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 gara 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. 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, 26 luglio 2024.

Il Notaio D.ssa Valentina Rubertelli

