



Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia
Esecuzione Immobiliare RGE N. 170/2020 R.G. Esecuzioni
Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto **Dr. Andrea Fatuzzo**, Notaio in Castellarano (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 15/03/2024, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili di cui ai **Lotti 1) e 2)**:

LOTTO 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA
NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL DR. AGRONOMO ANDREA
TAGLIAVINI e depositata il 24 febbraio 2024 sul fascicolo della procedura
che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Ventasso (RE), località Ventasso Laghi - Ramiseto, via Provinciale Ventasso N. 2/B, **piena e intera proprietà** di negozio collocato in fabbricato condominiale, in zona turistica all'interno di una galleria commerciale, posto al piano secondo interrato, composto da un unico locale con ripostiglio.

La superficie commerciale del negozio è di 54,16 mq. circa.

Dalla relazione di stima si evincono oneri insoluti condominiali.

Il negozio staggito fa parte di un fabbricato condominiale denominato “San Cipriano”.

• **LOTTO 1)**

C/1 - Negozi e botteghe, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ventasso (RE) Sezione Ramiseto:

- **Foglio: 52, Particella: 231, Subalterno: 66**, categoria C/1, classe 2, consistenza 51 mq., Via Provinciale Ventasso n. 2B piano S2, superficie catastale totale: 52 mq., Rendita: Euro 590,00.

Data della vendita: 03/12/2024 ore 14:50. Prezzo base: Euro 2.800,00 Rilancio



minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 2.100,00.

Confini:

Negoziò (sub. 66) posto al piano secondo interrato (S2): a nord con sub. 63 ragioni di terzi (magazzino) e sub. 113 (area cortiliva comune), a est con sub. 112 (passaggio comune), a sud con sub. 67 ragioni di terzi (negoziò - lotto 2), a ovest con sub. 63 ragioni di terzi (magazzino).

Parti comuni:

l'unità immobiliare in oggetto è accessoriata della proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare di cui fa parte (art. 1117 C.C.), da una ricerca al Catasto Fabbricati risulta essere presente l'elaborato planimetrico con il rispettivo elenco subalterni, allegato in atti.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Dr. Agronomo Andrea Tagliavini nella perizia di stima depositata in atti, dall'accesso agli atti (richiesta prot. n. 11 del 02/01/2024) avvenuto in data 26/01/2024 presso la sede dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ventasso in località Busana, dove sono stati messi a disposizione vari faldoni contenenti le pratiche edilizie del complesso immobiliare nel quale è posta l'unità immobiliare staggita (la ricerca presso l'archivio è stata effettuata dal personale del comune), si è riscontrato che i titoli amministrativi relativi all'unità immobiliare in esame e al restante complesso immobiliare, sono i seguenti:

- o Convenzione Edilizia stipulata dal Notaio Beccari Rep. N. 82041 con l'Amministrazione del Comune di Ramiseto, in data 09/10/1990, registrata a Reggio Emilia 20/12/1990;
- o Concessione Edilizia N. 35/90 del 04/03/1991 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ramiseto relativa alla edificazione dell'immobile.
- o Concessione Edilizia N. 98/90 del 04/03/1991 relativa alle sistemazioni esterne e al verde condominiale.
- o Concessione Edilizia N. 29/92 del 30/04/1992 (Variante alla Concessione Edilizia N. 35/90) relativa alle variazioni di volumetria dell'immobile.
- o Concessione Edilizia N. 2/93 del 17/06/1993 (Variante alla Concessione Edilizia N. 98/90) relativa alla variazione di sistemazioni esterne delle opere e del verde condominiale.
- o Concessione Edilizia in Sanatoria N. 3/93 del 17/06/1993 (ai sensi della Legge n.



47/85 del 28 febbraio 1985).

o Agibilità parziale e temporanea del 24 luglio 1993 (decaduta).

o Permesso di Costruire in Sanatoria N. 25/2007 – Prot. n. 273 - del 28/08/2007.

o Permesso di Costruire N. R2010/012 del 24/09/2010 – Prot. n. 540 relativo al cambio di destinazione d'uso senza opere di locali posti all'interno del fabbricato 5 (non riguarda gli ambienti destinati a spazi commerciali).

o Ordinanza Sindacale n. 12/2017 del 19/06/2017 Prot. n. 8262 per chiusura attività e messa in sicurezza.

Qualora presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ventasso dovessero emergere altri atti oltre a quelli sopra elencati non mostrati allo stimatore e che pertanto non possono essere stati esaminati e considerati in fase di redazione della perizia, occorrerà verificare la rispondenza degli stessi rispetto allo stato dei luoghi. Pertanto il perito non si ritiene responsabile nel caso in cui la documentazione prelevata dall'archivio comunale non fosse completa e/o corretta.

In merito all'attestazione di regolarità edilizia, viene redatta sulla scorta di quanto lo stimatore ha potuto visionare in sede di accesso agli atti e secondo le informazioni ricevute dal tecnico del servizio edilizia privata.

Secondo quanto indicato dal perito nella relazione di stima, dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo, dalla comparazione con ultimo stato autorizzato, dove si riscontra l'assenza dei servizi igienici, l'apertura di una porta di collegamento con il sub. 67 (lotto 2), l'impianto elettrico divelto e dall'**assenza dell'abitabilità/agibilità dell'intero complesso immobiliare, l'immobile in oggetto risulta non conforme**.

La conformità edilizia dell'immobile staggito verrà ottenuta al raggiungimento di uno stato di ordinarietà con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria/conformità amministrativa, rimarrà comunque sprovvista di Abitabilità (parti comuni), dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia riguardante tutte le unità immobiliari del complesso immobiliare/Condominio San Cipriano (CORPO 5) sprovvisto di Abitabilità.

Nota: se dovessero emergere altri elementi non valutati/valutabili durante la redazione della relazione in atti, ogni eventuale onere da essi derivante rimane a carico dell'aggiudicatario poiché si fa presente che l'immobile in oggetto, essendo di provenienza giudiziaria (ex art. 2922 c.c. “nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Essa non può essere impugnata per cause di lesione”), è



venduto secondo la formula del “visto e piaciuto”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia.

Destinazione urbanistica: l'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto ricade in Ambiti consolidati a prevalente funzione turistico-alberghiera, come si evince dalla Tav. RUE R4.R sud – Pianificazione territorio rurale, viene regolamentato dall'Art. 35.3 del Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Ventasso e dalle Norme di Attuazione del PSC Art. 112 commi 1, 3 e 6.

Eventuali opere di ripristino:

dovrà essere chiusa la porta di collegamento con l'adiacente negozio (sub. 67 - Lotto 2) e ripristinato l'antibagno e il w.c. (ora locale ripostiglio) in quanto l'unità immobiliare in esame deve risultare funzionalmente indipendente rispetto al negozio di cui al sub. 67. Costi a carico della parte aggiudicataria.

Costi di regolarizzazione:

il costo della pratica edilizia in sanatoria/conformità amministrativa per riportare l'unità immobiliare in oggetto a uno stato di ordinarietà resta a carico della parte aggiudicataria. Inoltre, va fatto presente che comunque l'immobile in oggetto sarà sprovvisto di Abitabilità (che dovrà essere complessiva, riguardante l'intero complesso immobiliare accessoriato delle parti comuni), della mancanza dell'approvvigionamento elettrico e del riscaldamento, le cui centraline di allacciamento alle pubbliche reti permangono a carico dell'intero condominio.

Certificazione energetica:

da ricerca su Catasto Energetico della Regione Emilia-Romagna l'immobile commerciale in oggetto risulta sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Conformità impianti:

non presenti.

Verifica della conformità catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, raffrontando la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Reggio Emilia con lo stato di fatto rilevato, si riscontrano le seguenti difformità:

- una porta di collegamento con l'adiacente negozio sub. 67 (Lotto 2);
- un ripostiglio realizzato al posto dell'antibagno e del w.c.;



- la diversa posizione della porta d'ingresso.

Per quanto sopra rilevato non è possibile avere la conformità della planimetria catastale, pertanto, tale apertura dovrà essere chiusa e dovrà essere ripristinato l'antibagno e il w.c., in quanto l'unità immobiliare dovrà ritornare a essere funzionalmente indipendente rispetto al negozio di cui sub. 67.

Nello stato di fatto dell'unità immobiliare, si rileva una altezza al soffitto di 2,90 m.

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: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 2)

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA
NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL DR. AGRONOMO ANDREA
TAGLIAVINI e depositata il 24 febbraio 2024 sul fascicolo della procedura
che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Ventasso (RE), località Ventasso Laghi - Ramiseto, via Provinciale Ventasso N. 2/B, **piena e intera proprietà** di negozio collocato in fabbricato condominiale, in zona turistica all'interno di una galleria commerciale, posto al piano secondo interrato, composto da un unico locale con w.c. e antibagno.

La superficie commerciale del negozio è di 54,39 mq. circa.

Dalla relazione di stima si evincono oneri insoluti condominiali.

Il negozio staggito fa parte di un fabbricato condominiale denominato "San Cipriano".

• **LOTTO 2)**

C/1 - Negozi e botteghe, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ventasso (RE) Sezione Ramiseto:

○ **Foglio: 52, Particella: 231, Subalterno: 67**, categoria C/1, classe 2, consistenza 56 mq., Via Provinciale Ventasso n. 2C piano S2, superficie catastale totale: 54 mq., Rendita: Euro 647,84.

Data della vendita: 03/12/2024 ore 14:50. Prezzo base: Euro 4.100,00 Rilancio



minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 3.075,00.

Confini:

Negozi (sub. 67) posto al piano secondo interrato (S2): a nord con sub. 66 ragioni di terzi (lotto 1), a est e a sud con sub. 112 (passaggio comune), a ovest con sub. 122 ragioni di terzi.

Parti comuni:

l'unità immobiliare in oggetto è accessoriata della proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare di cui fa parte (art. 1117 C.C.), da una ricerca al Catasto Fabbricati risulta essere presente l'elaborato planimetrico con il rispettivo elenco subalterni, allegato in atti.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Dr. Agronomo Andrea Tagliavini nella perizia di stima depositata in atti, dall'accesso agli atti (richiesta prot. n. 11 del 02/01/2024) avvenuto in data 26/01/2024 presso la sede dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ventasso in località Busana, dove sono stati messi a disposizione vari faldoni contenenti le pratiche edilizie del complesso immobiliare nel quale è posta l'unità immobiliare staggita (la ricerca presso l'archivio è stata effettuata dal personale del comune), si è riscontrato che i titoli amministrativi relativi all'unità immobiliare in esame e al restante complesso immobiliare, sono i seguenti:

- o Convenzione Edilizia stipulata dal Notaio Beccari Rep. N. 82041 con l'Amministrazione del Comune di Ramiseto, in data 09/10/1990, registrata a Reggio Emilia 20/12/1990;
- o Concessione Edilizia N. 35/90 del 04/03/1991 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ramiseto relativa alla edificazione dell'immobile.
- o Concessione Edilizia N. 98/90 del 04/03/1991 relativa alle sistemazioni esterne e al verde condominiale.
- o Concessione Edilizia N. 29/92 del 30/04/1992 (Variante alla Concessione Edilizia N. 35/90) relativa alle variazioni di volumetria dell'immobile.
- o Concessione Edilizia N. 2/93 del 17/06/1993 (Variante alla Concessione Edilizia N. 98/90) relativa alla variazione di sistemazioni esterne delle opere e del verde condominiale.
- o Concessione Edilizia in Sanatoria N. 3/93 del 17/06/1993 (ai sensi della Legge n. 47/85 del 28 febbraio 1985).



- o Agibilità parziale e temporanea del 24 luglio 1993 (decaduta).
- o D.I.A. pratica edilizia N. 64/2004 – P.G. N. 2912 del 10/09/2004 relativa a opere di manutenzione straordinaria (riferite al sub. 67).
- o Permesso di Costruire in Sanatoria N. 25/2007 – Prot. n. 273 del 28/08/2007.
- o Permesso di Costruire N. R2010/012 del 24/09/2010 – Prot. n. 540 relativo al cambio di destinazione d'uso senza opere di locali posti all'interno del fabbricato 5 (non riguarda gli ambienti destinati a spazi commerciali).
- o Ordinanza Sindacale n. 12/2017 del 19/06/2017 Prot. n. 8262 per chiusura attività e messa in sicurezza.

Qualora presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ventasso dovessero emergere altri atti oltre a quelli sopra elencati non mostrati allo stimatore e che pertanto non possono essere stati esaminati e considerati in fase di redazione della perizia, occorrerà verificare la rispondenza degli stessi rispetto allo stato dei luoghi. Pertanto il perito non si ritiene responsabile nel caso in cui la documentazione prelevata dall'archivio comunale non fosse completa e/o corretta.

In merito all'attestazione di regolarità edilizia, viene redatta sulla scorta di quanto lo stimatore ha potuto visionare in sede di accesso agli atti e secondo le informazioni ricevute dal tecnico del servizio edilizia privata.

Secondo quanto indicato dal perito nella relazione di stima, dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo, dalla comparazione con ultimo stato autorizzato, dove si riscontra l'apertura di una porta di collegamento con il sub. 66 (lotto 1), l'impianto elettrico divelto e dall'**assenza dell'abitabilità/agibilità dell'intero complesso immobiliare, l'immobile in oggetto risulta non conforme**.

La conformità edilizia dell'immobile staggito verrà ottenuta al raggiungimento di uno stato di ordinarietà con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria/conformità amministrativa, rimarrà comunque sprovvista di Abitabilità (parti comuni), dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia riguardante tutte le unità immobiliari del complesso immobiliare/Condominio San Cipriano (CORPO 5) sprovvisto di Abitabilità.

Nota: se dovessero emergere altri elementi non valutati/valutabili durante la redazione della relazione in atti, ogni eventuale onere da essi derivante rimane a carico dell'aggiudicatario poiché si fa presente che l'immobile in oggetto, essendo di provenienza giudiziaria (ex art. 2922 c.c. "nella vendita forzata non ha luogo la



garanzia per i vizi della cosa. Essa non può essere impugnata per cause di lesione”), è venduto secondo la formula del “visto e piaciuto”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia.

Destinazione urbanistica: l'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto ricade in Ambiti consolidati a prevalente funzione turistico-alberghiera, come si evince dalla Tav. RUE R4.R sud – Pianificazione territorio rurale, viene regolamentato dall'Art. 35.3 del Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Ventasso e dalle Norme di Attuazione del PSC Art. 112 commi 1, 3 e 6.

Eventuali opere di ripristino:

dovrà essere chiusa la porta di collegamento con l'adiacente negozio (sub. 66 - Lotto 1) in quanto l'unità immobiliare in esame deve risultare funzionalmente indipendente rispetto al negozio di cui al sub. 66. Costi a carico della parte aggiudicataria.

Costi di regolarizzazione:

il costo della pratica edilizia in sanatoria/conformità amministrativa per riportare l'unità immobiliare in oggetto a uno stato di ordinarietà resta a carico della parte aggiudicataria.

Inoltre, va fatto presente che comunque l'immobile in oggetto sarà sprovvisto di Abitabilità (che dovrà essere complessiva, riguardante l'intero complesso immobiliare accessoriato delle parti comuni), della mancanza dell'approvvigionamento elettrico e del riscaldamento, le cui centraline di allacciamento alle pubbliche reti permangono a carico dell'intero condominio.

Certificazione energetica:

da ricerca su Catasto Energetico della Regione Emilia-Romagna l'immobile commerciale in oggetto risulta sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Conformità impianti:

non presenti.

Verifica della conformità catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, raffrontando la planimetria catastale acquisita presso Agenzia delle Entrate Territorio di Reggio Emilia con lo stato di fatto rilevato, si riscontrano le seguenti difformità:

- la diversa posizione della porta d'ingresso;
- una porta di collegamento con l'adiacente negozio sub. 66 (Lotto 1).



Per quanto sopra rilevato, tale apertura di collegamento tra le due unità immobiliari attigue, dovrà essere chiusa in quanto l'unità immobiliare dovrà ritornare a essere indipendente rispetto al negozio di cui sub. 66.

Le suddette difformità non hanno rilevanza catastale, in quanto non incidono sulla rendita del bene, sulla destinazione dei singoli ambienti, sulla attribuzione della categoria e della classe, pertanto, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto e lo stimatore dichiara la sostanziale conformità di quella presente agli atti.

Nello stato di fatto dell'unità immobiliare, si rileva una altezza al soffitto di 2,90 m.

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: 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

- Astalegale.net S.p.a. con la piattaforma www.spazioaste.it -

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 3 DICEMBRE 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 1)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 2.800,00** e l'offerta minima è di **Euro 2.100,00**;

per il **Lotto 2)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 4.100,00** e l'offerta minima è di **Euro 3.075,00**.

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

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

E) Entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto. Si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna.

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



superiore della metà rispetto al valore del bene.

G) La vendita avverrà con modalità telematica sincrona.

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

- ASTALEGALE.NET SPA con la piattaforma Spazioaste, raggiungibile sul sito www.spazioaste.it.

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare offerta conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg., tramite il **modulo web “Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia, e depositata secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Ad essa dovrà essere allegata la **ricevuta del versamento tramite BONIFICO sul c/c bancario intestato alla procedura e aperto presso la “Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.A.”, Agenzia di Reggio Emilia, Via Zacchetti n. 2, identificato con il numero della procedura e con codice IBAN IT 56 J 01030 12803 000004838816 – 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 – **[Astalegale.net S.p.a. con la piattaforma](http://Astalegale.net)**



Spazioaste.it, è raggiungibile sul sito www.spazioaste.it.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia (con sede in via Saragat 19 – tel. 0522 513174 – fax 0522 271150) con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

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

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

REGGIO EMILIA, 25/09/2024.

Il Notaio Dr. Andrea Fatuzzo.

