

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
**CAUSA CIVILE N. 4930/2023 R.G.**

**Avviso di vendita giudiziaria**

La sottoscritta D.ssa **Cecilia Casasole**, 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 Dottoressa Camilla Sommariva 25 giugno 2024 e successivo provvedimento in data 03/07/2024, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

**Lotto Unico)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

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

**DALL'ING. CARMINE COSTANTINO**

**che quivi si intende integralmente richiamata)**

In Comune di Campegine (RE) - frazione Caprara - via Che Guevara n. 15, **piena ed intera proprietà** di:

- porzione di fabbricato costituita da **appartamento al piano primo e parte del sottotetto** con atrio d'ingresso, portico e area cortiliva comuni, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 168 subalterno 2.

L'unità è distribuita su due livelli, ma i locali principali si trovano al piano primo da cui si può raggiungere poi, tramite una scala interna ubicata in una delle camere da letto, una piccola porzione di sottotetto. Al piano primo troviamo la cucina, la sala pranzo, il soggiorno, due camere da letto, il disimpegno, il bagno e il balcone.

La terza camera da letto inclusa nella planimetria catastale (quella a sud-est) è collegata tramite porta interna al subalterno 5 ed è di fatto ad esso accorpata e funzionalmente asservita (come peraltro previsto negli atti edilizi), pertanto in perizia è stata considerata come parte di detto sub. e descritta pertanto nel relativo paragrafo.

- Porzione di fabbricato costituita da **autorimessa al piano terra** con area cortiliva comune, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 168 subalterno 4;

- porzione di fabbricato, costituita da **appartamento al piano terra e porzione del piano primo**, con atrio d'ingresso, portico e area cortiliva comuni, nonché portico di pertinenza, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 168 subalterno 5.

Il piano terra è così suddiviso: portico comune sul lato ovest, atrio d'ingresso comune, portico di pertinenza sul retro (lato est), ingresso-cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, camera da letto e salotto (quest'ultimo legittimato come vano cucina e peraltro separato dall'appartamento da un divisorio non più esistente). L'altezza interna dei vani (pavimento-soffitto) è pari a 2,73 ml.

La porzione del piano primo trova accesso diretto tramite scala interna (recente e ben fatta) ubicata nell'ingresso-cucina del P.T. e composta da struttura in legno e ringhiera in ferro lavorato. Allo sbarco troviamo quindi il disimpegno, un bagno, la camera da letto (quella a sud-est accorpata dal sub. 2) al cui interno è stata ricavata una cabina armadio mediante una parete in cartongesso e il ripostiglio (utilizzato come studio) dal quale si accede poi sulla loggia che risulta chiusa con infisso in alluminio e vetro camera.

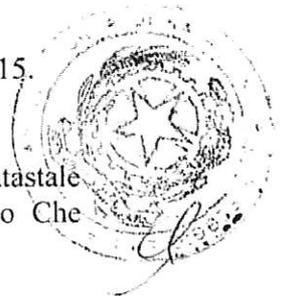
***Diritto reale pignorato:*** piena ed intera proprietà

***Indirizzo:*** in Comune di Campegine (RE) - frazione Caprara - via Che Guevara n. 15.

***Estremi catastali:***

**Catasto Fabbricati del Comune di Campegine (RE):**

- **Foglio 11, particella 168 sub. 2**, categoria A/2, classe U, vani 7,5, superficie catastale totale: 126 mq., superficie totale escluse aree scoperte: 121 mq., Via Ernesto Che



Guevara n. 15 piano T, Rendita Catastale Euro 600,38;

- **Foglio 11, particella 168 sub. 4**, categoria C/6, classe 4, mq. 28, superficie catastale totale: 36 mq., Via Ernesto Che Guevara n. 15 piano T, Rendita Catastale Euro 112,79;

- **Foglio 11, particella 168 sub. 5**, categoria A/2, classe U, vani 7, superficie catastale totale: 124 mq., superficie totale escluse aree scoperte: 113 mq., Via Ernesto Che Guevara n. 15 piano T-1, Rendita Catastale Euro 560,36;

- **Foglio 11, particella 168 sub. 6, BENE COMUNE NON CENSIBILE**, Via Ernesto Che Guevara n. 15 piano T;

- **Foglio 11, particella 168 sub. 7, BENE COMUNE NON CENSIBILE**, Via Ernesto Che Guevara n. 15 piano T;

*si precisa che l'area di sedime risulta così censita:*

**Catasto Terreni del Comune di Campegine (RE):**

- **Foglio 11, particella 168**, ente urbano, are 8.55.

**Confini:**

*del mappale 168 sub. 2, appartamento:*

a nord con cortile comune;

ad est con cortile comune e unità sub. 5;

a sud con cortile comune;

ad ovest con cortile comune.

*Del mappale 168 sub. 4, autorimessa:*

a nord con sub. 6;

a est con portico di cui al sub.5;

a sud con sub. 5;

a ovest con sub. 5 e 6.

*Del mappale 168 sub. 5, appartamento:*

a nord con sub. 6, sub. 4 e area cortiliva comune;

ad est con area cortiliva comune;

a sud con area cortiliva comune;

ad ovest con area cortiliva comune e sub. 6.

**Eventuali pertinenze e accessori:**

da elaborato planimetrico allegato in atti Protocollo 000175057 del 26/07/2002 si evince quanto segue:

- mappale 168 Sub.6: trattasi di bene comune non censibile atrio e portico comuni ai subalterni 2 e 5;

- mappale 168 Sub. 7: trattasi di 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 dall'Ing. Carmine Costantino nella perizia di stima depositata in atti, per quanto riguarda la regolarità edilizia del fabbricato, ci si riferisce alla documentazione presente agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Campegine che si richiama brevemente di seguito.

Il fabbricato ad uso residenziale è stato edificato ante 1° settembre '67 ed è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire del 10/6/1960 rilasciato previa domanda prot. n. 2084 dell'8/6/1960 avente ad oggetto "Costruzione di una casa ad uso civile abitazione".

- Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 2/10/1962, di cui alla pratica n. 141/1960.

- Licenza per costruzione edilizia del 25/1/1973 rilasciata previa domanda prot. n. 284 del 19/1/1973, avente ad oggetto: "Costruzione basso servizio".

- Licenza per costruzione edilizia n. 67/74 del 21/8/1974 rilasciata previa domanda prot.

- n. 3.549 del 20/8/1974 (costruzione di due fabbricati di civile abitazione).
- Autorizzazione di abitabilità n. 81/74 del 18/1/1985.
  - Licenza per costruzione edilizia del 3/5/1976 rilasciata previa domanda prot. n.1.692 del 28/4/1976 avente genericamente ad oggetto: "casa civile abitazione".
  - Variante edilizia n. 2133 del 17/5/1978 (opere interne).
  - Concessione edilizia gratuita n.130/80 del 15/1/1981 (costruzione garage e ripostiglio in ampliamento al fabbricato civile esistente).
  - Condonò edilizio n. 2951 del 30/4/1986 assentito dal competente comune in data 16/12/1996 mediante concessione n. 518/86S, autorizzandone anche l'usabilità per trasformazione SNR in SU al P.T. e varianti prospettiche.
  - Concessione edilizia n. 74/00 del 28/2/2001 avente ad oggetto "Ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato ad uso abitazione civile".
  - DIA per variante in corso d'opera prot. 2032 del 19/2/2002 avente ad oggetto "Variante in corso d'opera, modifiche interne ed esterne".
  - Certificato di abitabilità prot. n. 14588 del 24/4/2003.

Lo stato legittimo del fabbricato è quello rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla DIA per variante n.2032 del 19/2/2002.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, si rilevano **difformità edilizio-urbanistiche e catastali** che sono di seguito descritte (per una maggiore comprensione si vedano le planimetrie giallo e rosso nel capitolo 4.3):

**PIANO TERRA – abitazione**

- a) Eliminazione di divisorio nel disimpegno.
- b) La cucina adiacente alla camera da letto trasformata in salotto.

**PIANO TERRA - autorimessa**

- a) Traslazione della finestra.
- b) Realizzazione di divisorio con apertura.
- c) Chiusura di porta interna verso il disimpegno.

**PIANO PRIMO - abitazione**

- a) Traslazione della finestra del soggiorno.
- b) Realizzazione di camino nel soggiorno.
- c) Realizzazione di scala nella camera da letto con collegamento nel sottotetto.
- d) Diversa collocazione di alcune pareti interne nel bagno.
- e) Nuova porta interna nella camera da letto (a sud-est) e realizzazione di guardaroba con divisorio in cartongesso.
- f) Installazione di infissi in alluminio e vetro-camera lungo il perimetro della loggia.
- g) Realizzazione di parete con pannello in legno sulla loggia.

**PIANO SOTTOTETTO**

- a) Creazione di camera nel sottotetto, con presenza di impianti tecnologici e finestra a tetto.
- b) Realizzazione di n. 2 finestri a tetto nei vani di risulta rimanenti.

**AREA CORTILIVA**

- a) Presenza di baraccature per ricoveri attrezzi e tettoia.

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE ED OPERE DI RIPRISTINO:**

secondo quanto indicato dallo stimatore, per la regolarizzazione degli abusi indicati nel paragrafo 4.6 (solo alcuni di essi possono essere considerati tolleranze costruttive e non abusi), è necessario presentare una pratica edilizia ovvero una **SCIA in sanatoria** con certificazione di idoneità statica (per la realizzazione del foro nel solaio e della scala che conduce al piano sottotetto) ai sensi dell'art.17 comma 3 della Legge Regionale 23/2004. Saranno necessarie le attestazioni di rispondenza degli impianti.

La procedura di sanatoria richiede il pagamento di una sanzione minima (potrà essere



meglio determinata alla conclusione dell'iter istruttorio della futura pratica) alla quale si aggiungono i diritti di segreteria.

Per quanto riguarda la presenza dei ricoveri attrezzi, della tettoia nell'area cortiliva, dell'infixo e del pannello divisorio in legno nella loggia, sarà necessaria la loro rimozione.

**Le opere per il ripristino della funzionalità e/o dello stato di legittimità edilizia** che è necessario effettuare sono le seguenti:

- demolizione dei ricoveri attrezzi e della tettoia;
- rimozione dell'infixo della loggia;
- rimozione di pannello in legno nella loggia;
- revisione degli impianti tecnologici al piano primo (caldaia inattiva da circa 10 anni);
- eliminazione di infiltrazioni dalla copertura in corrispondenza del vano scala (al P.1), mediante interventi di impermeabilizzazione;
- riparazione della porta principale d'ingresso al piano terra danneggiata dal tentativo di furto;
- revisione del sistema di apertura automatica del cancello carraio.

Tali opere di ripristino (e altre minori), comprensive di demolizioni, forniture, smontaggi e trasporto in discarica dei materiali di risulta, si quantificano forfettariamente come in perizia.

Le spese tecniche (contributi e iva esclusi) necessarie alla regolarizzazione sono presumibilmente quantificati nella relazione di stima e comprendono la redazione della documentazione edilizia, strutturale e l'aggiornamento delle planimetrie catastali. I ripristini si possono attuare liberamente.

**Certificazioni:**

dal controllo effettuato presso l'archivio telematico "SACE - REGIONE EMILIA ROMAGNA", risulta non esistere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE).

Dalla relazione di stima non si rilevano le certificazioni di conformità degli impianti. In merito allo stato degli impianti viene fatto espresso riferimento alla relazione di stima.

**Commenti alla situazione catastale:**

lo stimatore ha evidenziato che sulla visura catastale di cui al subalterno 2 è indicata l'ubicazione al piano T anziché piano 1° come correttamente rappresentato nella planimetria catastale.

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

**Stato di occupazione:** gli immobili censiti al mappale 168 subalterni 4 e 5, sopra indicati, potranno essere consegnati liberi 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).

L'immobile censito al mappale 168 sub. 2 verrà consegnato libero da persone e cose a cura del custode giudiziario.

Viene fatto espresso rimando al Custode Giudiziario e alla pubblicità di legge per ogni ulteriore riferimento.

**Condizioni generali di vendita**

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

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

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 16 gennaio 2025 alle ore 16:10 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra), con**

**l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.**

La vendita dei cespiti è disciplinata dalle seguenti condizioni:

**A)** Gli immobili 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 228.000,00 e l'offerta minima è di Euro 171.000,00.**

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

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

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

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

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

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

- **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, art. 13 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 "Emil Banca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa", Agenzia di Reggio Emilia, Via Adua n. 97/d, identificato con il numero della procedura RGE 254/2021 ( esecuzione immobiliare da cui ha avuto origine il presente giudizio di divisione endoesecutivo ) e con codice IBAN IT 33 M 07072 12805 000000732660 – 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, ricostituibile 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](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 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 o dal Cancelliere o dal Giudice dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari o al custode giudiziario.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Sui siti Internet [www.ivgreggioemilia.it](http://www.ivgreggioemilia.it) e <https://pvp.giustizia.it/pvp/> sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

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

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

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

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

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

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

Reggio Emilia, 31 OTTOBRE 2024

*Il Notaio D.ssa Cecilia Casasole*

