



## Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

### Esecuzione Immobiliare N. 137/2023 R.G. Esecuzioni

#### 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 dell'Esecuzione Dottoressa Camilla Sommariva in data 19 giugno 2024, rende noto quanto segue.  
Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili di cui ai **Lotto 1) e 2)**:

#### Lotto 1)

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. LUCA ROSSI che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Luzzara (RE), località Casoni, Via Giorgio La Pira n. 3, piena proprietà di una porzione da terra a tetto di fabbricato ad uso civile abitazione, con tre piani fuori terra ed una porzione di area cortiliva esclusiva.

Il fabbricato, con accesso da cortile esterno, è distribuito su tre piani fuori terra, raggiungibili da vano scala interno; il piano terra è suddiviso in vano d'ingresso, cucina con bagno, camera con w.c. nel sottoscala, al piano primo c'è un disimpegno, una camera da letto con bagno esclusivo e un vano uso monolocale con angolo cottura, letto e bagno, al piano sottotetto c'è un locale ad uso soffitta/ripostiglio e un monolocale con angolo cottura, letto e bagno.

#### **LOTTO 1):**

A3 - appartamento

Proprietà per la quota di (1/1)

immobile distinto al **Catasto Fabbricati del Comune di Luzzara (RE)**:

- **Foglio 41, particella 190**, categoria A/3, classe 1, vani 6,5, superficie catastale totale: 182 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 175 mq., Via Giorgio La Pira n. 2, Piano T-1, rendita Euro 369,27.
- **Data della vendita: 16/01/2025 ore 15:50. Prezzo base: Euro 75.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 56.250,00.**

#### **Confini:**

Abitazione mapp. 190:

a nord: terreno mappale 242,

a est: in aderenza al fabbricato mapp. 242,

a sud: corte comune mappale 105,

a ovest: strada di accesso e corte comune mapp. 105.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto dichiarato dal Geom. Luca Rossi nella perizia di stima depositata in atti, la costruzione del fabbricato risale a circa il 1900, pertanto in data anteriore al 1° settembre 1967 come si evince dall'infirmità atto di donazione a ministero del Notaio Anna Maria Tosi di data 13 novembre 1996 Rep. n. 5476/293, in seguito sul fabbricato sono state eseguite opere edili autorizzate in forza dei seguenti titoli abilitativi:

1. D.I.A. n. 97/1998 del 31/12/1998 (Denuncia di Inizio Attività per opere interne: costruzione di un bagno al piano terra in vano esistente);
2. Concessione Edilizia n. 147/99 del 21/02/2000 (Modifiche interne a Fabbricato rurale per l'Esercizio di Agriturismo) con rilascio di Licenza di Abitabilità prot. n. 3716 del 17/03/2001;
3. D.I.A. n. 119/2000 n. prot. n. 17707 del 27/12/2000 in variante alla C.E. n. 147/99 (Varianti ad alcune aperture esterne);
4. Concessione Edilizia n. 98/2001 del 20/02/2003 (Cambio di destinazione d'uso dei locali per Agriturismo) con domanda di Agibilità prot. n. 7114 del 10/07/2004;
5. Permesso di Costruire n. 25/2004 del 21/04/2004 (Variante in corso d'opera alla C.E. n. 98/2001);



6. Permesso di Costruire n. 53/2007 del 02/07/2007 (Per cambio di destinazione d'uso dei locali da rurale a civile abitazione senza opere).

In seguito non risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune altri titoli abilitativi riguardanti anche l'unità immobiliare oggetto di perizia.

Nella relazione di stima viene riportato ESTRATTO dell'ULTIMA TAVOLA LICENZIATA CON EVIDENZIATE LE PRINCIPALI DIFFORMITÀ RISCONTRATE DURANTE IL SOPRALLUOGO.

N.B. Trattasi di rappresentazione di massima delle difformità rilevate, avente mero valore indicativo.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, lo stato rilevato degli immobili non corrisponde al legittimato nelle tavole grafiche allegate ai Titoli Abilitativi rilasciati, in quanto sono state apportate alcune modifiche interne ed esterne, sarà pertanto necessario presentare una pratica di Sanatoria.

**EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO:**

non sono previste opere di ripristino.

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:**

sentito il parere dell'Ufficio Tecnico di Luzzara occorre presentare una SCIA IN SANATORIA per regolarizzare le incongruenze segnalate in precedenza.

I costi stimati per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria sono presumibilmente indicati in perizia.

**CERTIFICAZIONI:**

- lo stimatore segnala conformità rilasciate all'epoca della ristrutturazione ed allegate alla domanda di agibilità del 10/07/2004 prot. n. 7114, con ogni e maggiore riferimento alla relazione di stima; gli impianti saranno da verificare con tecnico qualificato a cura della parte aggiudicataria.

- presso il catasto energetico della Regione Emilia Romagna non risulta agli atti alcun attestato di prestazione energetica (APE).

**PLANIMETRIA CATASTALE:**

secondo quanto indicato dallo stimatore, la planimetria catastale che, presso la sezione catasto fabbricati, rappresenta gli immobili in oggetto, mappale 190, non è conforme allo stato dei luoghi verificato dal perito all'atto del sopralluogo, poiché sono emerse alcune difformità interne e manca completamente la rappresentazione del piano sottotetto, differenze che variano la superficie catastale e sostanzialmente anche la rendita catastale dell'u.i.u.

**ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI:**

per le suddette differenze è necessaria la presentazione di una variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria dell'immobile, con una spesa a carico della parte aggiudicataria.

**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. In particolare:

- atto a ministero Notaio Manghi di Luzzara di data 14 novembre 1966 Rep. n. 9538/3124, trascritto a Reggio Emilia il 21 novembre 1966 al n. 8404 R.P.;

- atto di donazione a ministero del Notaio Anna Maria Tosi di data 13 novembre 1996 Rep. n. 5476/293, trascritto a Reggio Emilia il 4 dicembre 1996 ai numeri 18228 R.G. e 12254 R.P. si evince quanto segue:

"... Gli immobili sono donati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con accessori, accessioni, pertinenze, diritti e ragioni e con le servitù attive e passive inerenti, se esistenti e legalmente costituite, ed in particolare con i diritti per i mappali 99-101 e 102 alla corte mappale 105 così come previsto nel rogito di provenienza sopra citato..".

- Lo stimatore ha specificato che l'accesso alla proprietà avviene di fatto attraverso i mappali 191 ( oggetto di vendita nel Lotto 2 della procedura RGE 137/2023 ), 253, 242 (segnato nella mappa catastale con linea tratteggiata), non risulta servitù di passaggio.

Si specifica che resta a carico della parte aggiudicataria ogni onere e azione volta a formalizzare l'accesso all'immobile in oggetto.

- Durante il sopralluogo si è rilevata la presenza di umidità di risalita al piano terra in qualche punto delle murature esterne ed interne e nella copertura.

**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 GEOM. LUCA ROSSI  
che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Luzzara (RE), località Casoni, Via Giorgio La Pira n. 9, piena proprietà di un fabbricato ad uso civile abitazione con area cortiliva esclusiva.

Il fabbricato è distribuito su due piani fuori terra, raggiungibili dall'esterno con accessi indipendenti e con vano scala



interno di collegamento; il piano terra è suddiviso in disimpegno, cantina, dispensa, due bagni, centrale termica, soggiorno e cucina; al piano primo si trova l'abitazione civile divisa in ingresso, cucina, soggiorno, wc e bagno, due camere da letto, un bagno e un cucinotto. All'esterno c'è un balcone/portico sul lato est del fabbricato e una scala esterna d'accesso al piano primo dal cortile di pertinenza.

**LOTTO 2):**

A2 - appartamento

Proprietà per la quota di (1/1)

immobile distinto al Catasto **Fabbricati del Comune di Luzzara (RE):**

- **Foglio 41, particella 191**, categoria A/2, classe 1, vani 11, superficie catastale totale: 292 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 251 mq., Via Giorgio La Pira n. 2, Piano T-1, rendita Euro 369,27.

- **Data della vendita: 16/01/2025 ore 15:50. Prezzo base: Euro 90.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 67.500,00.**

**Confini:**

Abitazione mapp. 191:

a nord: terreno mappale 253,

a est: viottolo di accesso e terreno mappale 242,

a sud: terreno mappale 253,

a ovest: terreno mappale 253.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto dichiarato dal Geom. Luca Rossi nella perizia di stima depositata in atti, per il fabbricato in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1. Concessione Edilizia Gratuita n. 177/81 del 11/01/1982 (Costruzione di una casa colonica ad uso rurale) con rilascio di Autorizzazione di Abitabilità n. 7 del 18/01/1984;
  2. Concessione Edilizia Gratuita n. 117/82 del 03/09/1982 (Costruzione di recinzione esterna);
  3. D.I.A. n. 54/1996 del 25/07/1996 prot. n. 6998 (Denuncia di Inizio Attività per realizzazione recinzione esterna in rete metallica adiacente il mappale 191);
  4. Concessione Edilizia n. 147/99 del 24/02/2000 (Modifiche interne a Fabbricato rurale per l'Esercizio di Agriturismo) con rilascio di Licenza di Abitabilità prot. n. 3716 del 17/03/2001;
  5. D.I.A. n. 119/2000 n. prot. n. 17707 del 27/12/2000 in variante alla C.E. n. 147/99 (Varianti ad alcune aperture esterne);
  6. Concessione Edilizia n. 98/2001 del 07/04/2003 (Cambio di destinazione d'uso dei locali per Agriturismo) con domanda di Agibilità prot. n. 7114 del 10/07/2004;
  7. Permesso di Costruire n. 25/2004 del 19/03/2004 (Variante in corso d'opera alla C.E. n. 98/2001);
  8. Permesso di Costruire n. 53/2007 del 02/07/2007 (Per cambio di destinazione d'uso dei locali da rurale a civile abitazione senza opere)
  9. D.I.A. n. 76/2007 del 21/07/2007 prot. n. 8003 (manutenzione straordinaria ed eliminazione barriere architettoniche).
- In seguito non risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune altri titoli abilitativi riguardanti anche l'unità immobiliare in oggetto.

Si riporta nella relazione di stima ESTRATTO dell'ULTIMA TAVOLA LICENZIATA CON EVIDENZIATE LE PRINCIPALI DIFFORMITA' RISONTRATE DURANTE IL SOPRALLUOGO.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, lo stato rilevato degli immobili non corrisponde al legittimato nelle tavole grafiche allegate ai Titoli Abilitativi rilasciati, poiché sono state apportate alcune modifiche interne ed esterne, sarà pertanto necessario presentare una pratica di Sanatoria.

**EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO:**

sono previste opere di ripristino per la demolizione dell'ampliamento esterno a piano terra.

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:**

secondo quanto indicato dallo stimatore, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico di Luzzara occorre presentare una SCIA IN SANATORIA per regolarizzare le incongruenze segnalate in precedenza.

I costi stimati per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria sono presumibilmente indicati in perizia e restano a carico dell'aggiudicatario.

**CERTIFICAZIONI:**

- lo stimatore segnala conformità rilasciate all'epoca della ristrutturazione ed allegate alla domanda di agibilità del 10/07/2004 prot. n. 7114, con ogni e maggiore riferimento alla relazione di stima; gli impianti saranno da verificare con tecnico qualificato a cura della parte aggiudicataria.

- presso il catasto energetico della Regione Emilia Romagna non risulta agli atti alcun attestato di prestazione energetica (APE).

**PLANIMETRIA CATASTALE:**

secondo quanto indicato dallo stimatore, la planimetria catastale che, presso la sezione catasto fabbricati, rappresenta gli immobili in oggetto, mappale 191, non è conforme allo stato dei luoghi verificato dallo stimatore all'atto del sopralluogo, poiché sono emerse alcune difformità interne ed esterne, differenze che variano la consistenza catastale e pertanto anche la rendita catastale dell'u.i.u.

#### **ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI - LOTTO 2:**

secondo quanto indicato dallo stimatore, per le suddette differenze è necessaria la presentazione di una variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria dell'immobile, con una spesa complessiva a carico dell'aggiudicatario.

**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. In particolare:

- atto a ministero Notaio Manghi di Luzzara di data 14 novembre 1966 Rep. n. 9538/3124, trascritto a Reggio Emilia il 21 novembre 1966 al n. 8404 R.P.;

- atto di donazione a ministero del Notaio Anna Maria Tosi di data 13 novembre 1996 Rep. n. 5476/293, trascritto a Reggio Emilia il 4 dicembre 1996 ai numeri 18228 R.G. e 12254 R.P.;

- lo stimatore ha specificato che l'accesso alla proprietà (anche per l'immobile di cui al mappale 190 oggetto di vendita nel Lotto 1 della procedura RGE 137/2023) avviene di fatto attraverso i mappali 191, 253, 242 (segnato nella mappa catastale con linea tratteggiata), non risulta servitù di passaggio.

Si specifica che resta a carico della parte aggiudicataria ogni onere e azione volta a formalizzare l'accesso all'immobile in oggetto.

- Durante il sopralluogo si è rilevata la presenza di umidità di risalita al piano terra in qualche punto delle murature esterne ed interne.

**Stato di occupazione:** l'immobile potrà essere consegnato libero a cura del custode giudiziario ex art 560 c.p.c. (l'ordine di liberazione sarà emesso al momento della pronuncia del decreto di trasferimento dell'immobile). Si rinvia a ulteriormente quanto indicato dal custode giudiziario nella pubblicità di legge.

**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 16 gennaio 2025 alle ore 15:50** 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 75.000,00 e l'offerta minima è di Euro 56.250,00;**

**per il Lotto 2) il prezzo base per le offerte è di Euro 90.000,00 e l'offerta minima è di Euro 67.500,00.**

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

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



catastale.

E) **Entro 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](http://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., 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 "Cassa di Ravenna S.p.A." Agenzia di Reggio Emilia, Via Battaglione Toscano n. 1/a, identificato con il numero della procedura e con codice IBAN IT 56 O 06270 12800 CC0680317755 – 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, riconducibile 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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 eseguiti, 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](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 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](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, 14 ottobre 2024

Il Notaio D.ssa Cecilia Casasole

