

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE **RGE N. 128/2023** R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta D.ssa **Elena Covri**, Notaio in Fabbrico (RE), 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 *16/10/2024 a parziale modifica dell'ordinanza di vendita in data 09/10/2024* che si intende del resto integralmente richiamata, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili, di cui ai **Lotti 1), 2) e 4)**:

LOTTO 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. FEDERICO ZOBBI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Reggio Emilia, Via Vertoiba n. 12/2, diritto di usufrutto generale vitalizio in regime di comunione legale dei beni e nuda proprietà, e così congiuntamente piena ed assoluta proprietà di VILLINO. Dalla relazione di stima si evince che dal giardino esterno si accede attraverso porticato all'ingresso principale al piano terra, dove si trova, oltre al vano scala per accedere al piano seminterrato e al piano primo e sottotetto, anche un vano dedicato a studio. Sempre dall'ingresso principale si accede ad appartamento al piano terra composto da soggiorno/pranzo e cucina, tramite disimpegno si accede alla zona notte dove si trovano due camere da letto e due bagni. Al piano seminterrato sempre dal vano scala si accede ai vani accessori dedicati a ripostiglio, lavanderia, stenditoio e cantina, mentre con disimpegno si accede alle due autorimesse. Sono state trasformate due cantine in soggiorno/pranzo e cucina. All'esterno si trova il vano dedicato alla centrale termica. Al piano primo sono stati trasformati i vani letto e guardaroba, in soggiorno/pranzo e cucina che compongono la zona giorno del secondo appartamento, mentre tramite disimpegno si accede alla zona notte composta da due camere da letto e da due bagni.

Al piano secondo è presente spazio comune ad uso sottotetto.



ABITAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 352,98 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 240,74 m²

• LOTTO 1):

C/6, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 115, Particella: 517, Subalterno: 1**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 28, superficie catastale totale: 37 mq., Via Vertoiba piano S1, Rendita Euro 98,33;

C/6, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 115, Particella: 517, Subalterno: 2**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 21, superficie catastale totale: 29 mq., Via Vertoiba piano S1, Rendita Euro 73,75;

A/7, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 115, Particella: 517, Subalterno: 3**, z.c. 2, categoria A/7, classe 2, vani 15,5, superficie catastale totale: 442 mq., superficie totale escluse aree scoperte: 423 mq., Via Vertoiba piano S1-T, Rendita Euro 2.201,40.

Si precisa che l'area di sedime è censita

al Catasto Terreni del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 115, Particella: 517**, Ente Urbano, are 22.64.

Data della vendita: 30/01/2025 ore 15:30. Prezzo base: Euro 719.977,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 539.982,75.

Confini catastali:

a Nord mappale 518, a Sud mappale 424, a Est mappale 467, a Ovest mappale 317.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Federico Zoppi nella perizia di stima depositata in atti, si segnala quanto di seguito:

SITUAZIONE EDILIZIA

- Divisione di Concessione Edilizia prot. n. 10853/79 del 07/03/1980 n. 3125 del 27 agosto 1983.

- Rinnovo Concessione Edilizia prot. n. 14264/90 del 25/03/1991 n. 18563 del 19 settembre 1992.

- Variante alla Concessione Edilizia prot. n.18563/92 del 19/09/1992 n. 26695 del 20



gennaio 1994.

- Concessione sanatoria prot n. 2171 del 08/02/1995 n. 9314 del 27 maggio 1996.

- Variante alla Concessione Edilizia prot. n. 26695/93 del 20/01/1994 n. 28276 del 3 giugno 1996.

- **Certificato di abitabilità** del 20/01/1998, prot. 31332/7254 del 7 gennaio 1997.

SITUAZIONE URBANISTICA

Edificio edificato nell'anno 1992.

SITUAZIONE CATASTALE

ACCATASTAMENTO del 26/03/1996 protocollo n. 1723.2/1996.

DA VERIFICARE PER AGGIORNAMENTO DESTINAZIONE VANI SIA AL PIANO TERRA CHE PRIMO. Secondo quanto indicato dallo stimatore, SI CONSIGLIA DI ACCATASTARE SEPARATAMENTE I DUE APPARTAMENTI AL PIANO TERRA E PRIMO.

MANCA LA SCHEDA DEL PIANO SECONDO (SOFFITTA COMUNE).

GIUDIZI DI CONFORMITA'

EDILIZIA – DA VERIFICARE - secondo quanto indicato dallo stimatore SI CONSIGLIA DI AGGIORNARE LE DESTINAZIONE DEI VANI AL PIANO TERRA E PRIMO. SI CONSIGLIA DI RIPRISTINARE LA DESTINAZIONE D'USO AL PIANO SEMINTERRATO COME DA PROGETTO.

CATASTALE – NON CONFORME

Le spese relative alla presentazione di pratica edilizia e catastale per aggiornamento planimetrie interne saranno a carico della parte aggiudicataria.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Apparentemente conformi da quanto potuto visionare dal sopralluogo, ma non si rilevano certificazioni di conformità degli impianti.

Non presente Attestato di Certificazione/Prestazione energetica.

DESTINAZIONE VANI DA SOPRALLUOGO

viene fatto rimando alle rappresentazioni riportate nella perizia di stima.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, convenzioni, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che qui vi si intendono integralmente richiamati, tra cui l'atto a rogito Notaio Guido Corradi di Rubiera in data 14 aprile 1994, Rep.n. 53600/8150, trascritto a Reggio



Emilia il 29 aprile 1994 ai numeri 5329 R.G. 3930 R.P.

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).

LOTTO 2)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. FEDERICO ZOBBI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Reggio Emilia, Via Vertoiba snc, diritto di usufrutto generale vitalizio in regime di comunione legale dei beni e nuda proprietà, e così congiuntamente piena ed assoluta proprietà relativamente al mappale 518 e piena proprietà relativamente al mappale 75 di seguito indicati.

Trattasi di terreni agricoli in prossimità dell'abitazione censita al NCEU al foglio 115 mappale 517 e dello stabilimento Casini Mangimi. Il mappale 518 risulta diviso in porzioni colturali quindi per la stima del valore si è preso come riferimento alla qualità colturale più alta.

Consistenza commerciale complessiva: 27568 m²

• **LOTTO 2):**

T, immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di REGGIO EMILIA:

- **Foglio: 115, Particella: 75**, semin irrig, classe 2, ha 2.24.93, R.D. Euro 174,25, R.A. Euro 243,95,

- **Foglio: 115, Particella: 518,**

Porz AA seminativo classe 1, are 48.00, R.D. Euro 43,38, R.A. Euro 49,58;

Porz AB prato irrig classe 1, are 02.75, R.D. Euro 3,12, R.A. Euro 2,56.

Data della vendita: 30/01/2025 ore 15:30. Prezzo base: Euro 94.717,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 71.038,00.

Confini catastali:

del Mappale 75: a Nord mappale 40, a Sud mappale 791, a Est mappale 76 e 78, a Ovest mappale 741;



del Mappale 518: a Nord mappale 130 e 264, a Sud mappale 517, a Est mappale 467, a Ovest mappale 317, 319, 130.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Federico Zobbi nella perizia di stima depositata in atti, si evince quanto segue:

SITUAZIONE URBANISTICA

Terreno agricolo - art. 15.1.3 Ambito agricolo periurbano e Parchi Campagna del Crostolo e del Rodano.

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

- l'atto a rogito Notaio Guido Corradi di Rubiera in data 14 aprile 1994, Rep.n. 53600/8150, trascritto a Reggio Emilia il 29 aprile 1994 ai numeri 5329 R.G. 3930 R.P.
- permuta per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 aprile 2000, Rep.n. 17058, trascritto a Reggio Emilia il 9 maggio 2000 ai numeri 9868 R.G. 6333 R.P.

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

LOTTO 4)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. FEDERICO ZOBBI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Correggio (RE), Via Lupi e Sabbietta n. 32/A, località Canolo, **piena proprietà** di villino con annessa autorimessa.

Attraverso porticato si accede alla zona giorno dell'abitazione composta da soggiorno, pranzo e cucina dove è presente anche la veranda (accesso secondario). Tramite disimpegno si accede alla zona notte composta da due camere da letto e da due bagni. Dal soggiorno attraverso scala interna si accede al piano seminterrato dove di trova l'autorimessa.

ABITAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 114,81 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 116,46 m²



• **LOTTO 4):**

C/6, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di CORREGGIO (RE):

- **Foglio: 4, Particella: 162, Subalterno: 2**, categoria C/6, classe 2, mq. 48, superficie catastale totale: 59 mq., Via Lupi e Sabbietta n. 12 piano S1, Rendita Euro 148,74;

A/7, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di CORREGGIO (RE):

- **Foglio: 4, Particella: 162, Subalterno: 5 (già mappale 162 subalterni 3 e 4)**, categoria A/7, classe 2, vani 7, superficie catastale totale: 149 mq., superficie totale escluse aree scoperte: 120 mq., Via Lupi e Sabbietta n. 12 piano T, Rendita Euro 903,80.

Data della vendita: 30/01/2025 ore 15:30. Prezzo base: Euro 154.546,50 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 115.910,00.

Confini catastali:

del mappale 162 subalterni 2 e 5: a Nord via Lupi e Sabbietta, a Sud mappale 107 del Foglio 6, a Est mappale 88, a Ovest mappale 234 e strada carraia comune.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Federico Zobbi nella perizia di stima depositata in atti,

SITUAZIONE EDILIZIA

- Domanda di massima per costruzione di fabbricato n. 685 del 23 gennaio 1976
- Domanda di Licenza Edilizia n. 10759 del 28 dicembre 1976
- Concessione Edilizia n. 232/76 del 11 maggio 1977
- Variante alla Concessione Edilizia prot. 232/76, prot. 3478 del 16 maggio 1980
- Certificato di abitabilità del 29 settembre 1980.
- Autorizzazione Edilizia ampliamento portoncino n. 2002/04426 del 15 aprile 2002 (domanda in data 3 aprile 2002, prot. 4426).

SITUAZIONE URBANISTICA

Edificio edificato nell'anno 1977.

SITUAZIONE CATASTALE

MAPPALE 162 sub. 2 - ACCATASTAMENTO del 26/11/1993 protocollo n. 6908/1996; VARIAZIONE del 21/01/2014 PRATICA n. RE0009480 PER MODIFICA PIANO INCOERENTE; VARIAZIONE del 12/12/2019 PRATICA n.RE0121732



ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

MAPPALE 162 sub 5 – ACCATASTAMENTO del 26/11/1993 protocollo n.6908/1996 EX sub 3 E sub 4;

VARIAZIONE del 12/12/2019 PRATICA n.RE0121731 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

secondo quanto indicato in perizia:

EDILIZIA – CONFORME

CATASTALE – CONFORME.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Apparentemente conformi da quanto potuto visionare dal sopralluogo.

Non si evincono presenti le certificazioni di conformità degli impianti. Non è presente Attestato di Prestazione Energetica.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, convenzioni, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, in particolare risultano le seguenti formalità presso l'Ufficio Provinciale di REGGIO EMILIA - Territorio:

- R.P. 132 R.G. 166 del 07-01-2020, **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**, atto pubblico notarile numero 9380/2195 del 13-12-2019 a ministero del Notaio Resciniti Samuele di Correggio, con il quale il signor ...omissis... ha costituito a carico delle aree cortilive dei fabbricati di sua proprietà, descritti alla lettera a) della premessa dell'atto di servitù ed a favore del fabbricato descritto alle lettere b) e c) della premessa dell'atto di servitù, descritti nel quadro b della nota di trascrizione di cui agli estremi sopra indicati, i cui dati catastali si hanno per riportati e trascritti, di proprietà di ...omissis... che hanno accettato servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo, su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari 5,00, posta a cavaliere sul confine tra le p.lle 162 e 234, e, quindi, per m. 2,5 (due virgola cinque) per lato, al fine di consentire l'accesso alla ed il recesso dalla strada comunale.

In relazione alle formalità di seguito indicate trascritte presso l'Ufficio Provinciale di REGGIO EMILIA - Territorio, si precisa che non saranno assentite di ordine di cancellazione del Giudice dell'Esecuzione all'emissione del Decreto di Trasferimento:

• Reggio Emilia R.P. 1558 R.G. 2268 del 08-02-2016, **DOMANDA GIUDIZIALE**,



revoca atti soggetti a trascrizione, domanda giudiziale numero 5714/2015 del 18-12-2015 pubblico ufficiale Tribunale di Reggio Nell'Emilia; nel quadro D della nota è riportato: Con la domanda giudiziale che si trascrive si chiede la revoca, ai sensi dell'art. 2910 e ss., dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale, stipulato in data 30.3.2012, con atto a ministero notaio Luigi Zanichelli (repertorio 109371/29375), trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Reggio Emilia in data 3.4.2012 al n. 3934 r.p.;

• Reggio Emilia rp 1376 rg 1992 del 03-02-2016, **DOMANDA GIUDIZIALE**, revoca atti soggetti a trascrizione, domanda giudiziale numero 10/2016 del 11-01-2016 pubblico ufficiale Tribunale di Reggio Nell'Emilia C.F. 80012910354. Nel quadro D della nota è riportato: Con la domanda giudiziale che si trascrive si chiede la revoca, ai sensi dell'art. 2910 e ss., dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale, stipulato in data 30.3.2012, con atto a ministero notaio Luigi Zanichelli (repertorio 109371/29375), trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Reggio Emilia in data 3.4.2012 al n. 3934 r.p.

• Reggio Emilia rp 3934 rg 5650 del 03-04-2012, atto tra vivi, **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**, atto pubblico notarile numero 109371/29375 del 30-03-2012 notaio Zanichelli Luigi di Correggio. ANNOTATO ai numeri R.P. 1377 R.G. 11787 del 26-05-2023 di **INEFFICACIA PARZIALE**.

Stato di occupazione: gli immobili risultano oggetto di contratto di locazione; viene fatto riferimento al Custode Giudiziario per ogni ulteriore informazione.

Condizioni generali di vendita

con modalità telematica sincrona a mezzo del gestore

della vendita

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

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno **30 Gennaio 2025 ore 15:30** 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 719.977,00 (settecentodiciannovemilanovecentosettantasette/00) e l'offerta minima è di Euro 539.982,75 (cinquecentotrentanovemilanovecentoottantadue/75);

per il Lotto 2) il prezzo base per le offerte è di Euro 94.717,00 (novantaquattromilasettecentodiciassette/00) e l'offerta minima è di Euro 71.038,00 (settantunomilatrentotto/00);

per il Lotto 4) il prezzo base per le offerte è di Euro 154.546,50 (centocinquantaquattromilacinquecentoquarantasei/50) e l'offerta minima è di Euro 115.910,00 (centoquindicimilanovecentodieci/00).

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

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno



cancellate a spese e cura della procedura). **Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.**

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

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

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

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

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

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare offerta conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32, artt. 12 e segg., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul PVP, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia. **Ad essa dovrà essere allegata la ricevuta del versamento tramite BONIFICO sul c/c bancario intestato alla procedura e aperto presso la "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 57 P 06270 12800 CC0680322318 – 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@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.

l) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatore e/o di agenzie; gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode, il professionista delegato e il referente della procedura. Gli annunci di vendita immobiliare pubblicizzati presso



Agenzie immobiliari non attengono ad alcun rapporto (contrattuale o commerciale) fra queste ed il Tribunale, pertanto ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita e allo stato del procedimento.

J) Alle operazioni di vendita possono prendere parte (con modalità telematiche) – **oltre agli offerenti e ai loro mandatari muniti di procura speciale (atto pubblico o scrittura privata autenticata)** - le parti, i difensori delle parti, i creditori e i comproprietari non esecutati, nonché altri soggetti autorizzati dal giudice o dal referente della procedura ex art. 20/1 D.M. n. 32/2015.

K) L'offerta di acquisto non è efficace, ex art. 571 c.p.c., se perviene oltre il termine sopra stabilito, o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato, o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

L) All'udienza sopra fissata, le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato.

M) In caso di offerta unica si deciderà sulla stessa ed in caso di più offerte si disporrà comunque la gara sull'offerta più alta.

In particolare:

- qualora l'unica offerta o quella risultante al termine della gara sia pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione;
- qualora l'unica offerta sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore al 75% dello stesso (offerta minima), previa consultazione delle parti e del Custode, si procederà ad aggiudicazione sempre che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ex art. 572 c.p.c. e sempre che non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- qualora l'offerta più alta risultante al termine della gara sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore al 75% dello stesso (offerta minima), si procederà ad aggiudicazione sempre che non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- qualora l'offerta sia inferiore al 75% del prezzo base (offerta minima), la stessa è inefficace;



- qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del maggiore offerente; nel caso di plurime offerte di eguale importo, qualora non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato l'offerta;
- nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base inferiore a € 50.000,00 e ad € 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base di € 50.000,00 o superiore;
- allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, la gara è vinta dall'ultimo offerente.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'udienza. In particolare, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c sopraindicato il residuo prezzo, gli oneri fiscali e tributari, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, somme che il Notaio comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è inderogabilmente e improrogabilmente di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non considerato soggetto a sospensione feriale, né a proroga); ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Non si ritengono sussistenti "giustificati motivi" per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma 3 c.p.c.

Nello stesso termine di 120 giorni:

- **deve essere depositata** – presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno – via Paterlini 1) – **la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;**
- **l'aggiudicatario deposita presso l'Associazione notarile dichiarazione scritta - resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - con cui fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n.**



231. In difetto di tale dichiarazione, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento.

N) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Notaio delegato.

O) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari o al custode giudiziario.

ULTERIORI INFORMAZIONI

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

Il gestore **della vendita telematica - IVG di Reggio Emilia - Zucchetti**, è **raggiungibile sul sito ivgreggioemilia.falcoaste.it**.

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

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



l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

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

Reggio Emilia, 5 Novembre 2024.

Il Notaio D.ssa Elena Covri

