

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE **RGE N. 180/2023** R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta D.ssa **Francesca Lombardo**, 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 13 novembre 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

DAL GEOM. SERGIO ZANNI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Fabbrico, via Trieste n. 51, int. 5, **piena proprietà** di appartamento al piano secondo, con annessa cantina ed autorimessa al piano terra, ubicato in fabbricato condominiale edificato a fine anni sessanta; sono comprese le relative quote indivise sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 del C.C. e come descritte nell'atto di provenienza.

L'alloggio è composto da soggiorno, cucinotto, due camere, bagno, disimpegno, balcone, e cantina al piano terra, per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 91,72 circa; oltre autorimessa al piano terra di superficie lorda mq. 16,80.

Dalla relazione di stima risultano spese condominiali insolute.

LOTTO UNICO:

A/2 - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabbrico (RE):

- **Foglio 17, particella 364 subalterno 19**, Categoria A/2, Classe 1, vani 4,5, Superficie catastale totale mq. 89, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 89, Via Trieste n. 25, piano T-2, Rendita Euro 348,61;

C/6 - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabbrico (RE):

- **Foglio 17, particella 364 subalterno 20**, Categoria C/6, Classe 3, mq. 15, Superficie catastale totale mq. 17, Via Trieste n. 25, piano T, Rendita Euro 63,52.

Data della vendita: 20/02/2025 ore 15:10. Prezzo base: Euro 40.000,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 30.000,00.

Confini:

dell'appartamento sub. 19 - piano secondo: a nord con vuoto su area cortiliva comune, a est con abitazione di altre ragioni, a sud con abitazioni di altre ragioni e con vano scala comune, a ovest con abitazione di altre ragioni e con vuoto su area cortiliva comune;

della cantina sub. 19 - piano terra: a nord con corridoio comune, a est con ingresso e con vano scala comuni, a sud con area cortiliva comune, a ovest con cantina di altre ragioni;

dell'autorimessa sub. 20 - piano terra: a nord con area cortiliva comune, a est con autorimessa di altre ragioni e con area cortiliva comune, a sud con corridoio comune, a ovest con autorimessa di altre ragioni.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Sergio Zanni nella perizia di stima depositata in atti, a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata via pec in data 29/03/2024 presso il Comune di Fabbrico inerente la licenza originaria n. 816/67, con espressa richiesta di “ricerca e consultazione di tutte le altre eventuali concessioni edilizie, varianti, agibilità ed ulteriori pratiche esistenti (nessuna esclusa) relative agli immobili pignorati”, e successivo sollecito inoltrato via pec in data 13/05/2024, in data 14/05/2024 lo stimatore riceveva tramite mail i seguenti titoli abilitativi, reperiti e scansionati a cura dei competenti addetti, in forza dei quali è stato realizzato l’edificio condominiale di cui fanno parte i cespiti in oggetto, e precisamente:

1. Nulla Osta per Esecuzione Lavori n. 816/67 rilasciato in data 29/04/1967 per “Costruzione di un fabbricato per civile abitazione a 9 appartamenti”;

2. Permesso di Abitabilità n. 370/68 rilasciato in data 02/11/1968.

Si rende necessario determinare lo stato legittimo dei beni a cui fare riferimento per la valutazione della conformità urbanistico edilizia degli stessi; vista la delicata fase di modifica della normativa nazionale attualmente in corso (di cui si dirà nel prosieguo del paragrafo 5.1.3), per la definizione dello stato legittimo dei beni si fa cautelativamente riferimento alla normativa regionale vigente, e precisamente all’art.10 bis L.R. 15/2013, che si riporta di seguito:

“STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI: Art. 10 bis L.R. 15/2013: (aggiunto da art.7

L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)

1. Fatto salvo quanto previsto dai commi da 2 a 6, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell'articolo 21, comma 01, della medesima legge regionale n. 23 del 2004.

2. L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo dell'immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire ed alle comunicazioni e asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello unico, nell'ambito dei relativi controlli.

3. Nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

4. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. “.... omissis....”

Per quanto si è potuto verificare, **lo stato rilevato degli immobili NON corrisponde esattamente** a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate all'ultimo titolo abilitativo in atti comunali, per la presenza di alcune difformità elencate di seguito.

A mero titolo indicativo non esaustivo, si rilevano le seguenti difformità:

- maggior dimensionamento dell'intero edificio;
- difformità alle finestre e porte finestre del balcone;
- modifiche alla distribuzione interna dei locali.

Il tutto come meglio illustrato in perizia nell'elaborato grafico di confronto tra lo stato rilevato e l'ultima tavola grafica in atti comunali; si precisa che tale elaborato ha mero valore indicativo ed è stato redatto al solo fine di rendere maggiormente comprensibili le difformità rilevate attraverso una semplice rappresentazione grafica e/o correzione delle quote legittime sulla base delle misure effettivamente rilevate.

Per quanto è stato possibile verificare, le **difformità relative al maggior dimensionamento dell'intero fabbricato, degli elementi strutturali ed aperture esterne**, appaiono riconducibili ad opere realizzate nel corso dell'esecuzione dei lavori di costruzione originaria dell'edificio condominiale in attuazione del Nulla Osta n. 816/67, come appare chiaramente desumibile da tipologia e caratteristiche di materiali e finiture, allineamento delle finestre sui prospetti, nonché vetustà oggettivamente riscontrata in sito, oltre che dalla planimetria catastale di primo impianto datata 28/10/1968: ciò premesso, posto che non sono materialmente presenti verbali di sopralluogo del tecnico comunale e/o dell'ufficiale sanitario in allegato al Permesso di Abitabilità n. 370/68 rilasciato in data 02/11/1968, rilevata tuttavia la presenza sugli elaborati grafici comunali di correzioni a mano in rosso alle quote esterne recanti l'annotazione "misure corrette e convalidate" con timbro e firma del Comune di Fabbrico, svolte opportune valutazioni, come espressamente confermato dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Fabbrico con comunicazione mail 20 del 13/07/2024, si ritiene che tali correzioni siano da ritenersi riconducibili a sopralluogo svolto dal tecnico comunale per il rilascio dell'abitabilità di cui sopra; da ciò consegue che, secondo l'attuale normativa regionale vigente in tema di disciplina delle "tolleranze costruttive", le difformità riscontrate sulle caratteristiche originarie immutate dell'edificio risalenti alla costruzione iniziale (quote esterne corrette in rosso, finestrate, ecc) possano ritenersi classificabili in tolleranza costruttiva quali cd. "*Difformità accertate e tollerate nel corso di un procedimento edilizio*", ammesse ai sensi dell'art.19 bis, comma 1-ter, L.R. 23/2004, in quanto espressamente riconducibili alle casistiche annoverate al paragrafo 1.3 capoverso B della Circolare Regione Emilia-Romagna PG 2018.0410371 del 05/06/2018 ("parziali difformità rispetto al titolo abilitativo edilizio legittimamente rilasciato, che

l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevati ai fini dell'agibilità dell'immobile"). In caso di diversa interpretazione da parte dell'Amministrazione comunale a seguito di più precisa istruttoria, si ritiene che tali difformità potrebbero comunque ritenersi regolarizzabili quali "Variante in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977" ai sensi dell'art. 17bis L.R. 23/2004.

Per quanto concerne invece le altre **difformità interne**, benché in parte comprovate dalla rappresentazione indicata dalle planimetrie catastali in atti datate 21/10/1992, sono da considerarsi in ogni caso quali opere eseguite in assenza di titolo abilitativo.

Si ritiene conclusivamente, per quanto sopra esposto, che le **difformità riscontrate non classificabili in tolleranza costruttiva debbano essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità ai sensi artt. 17 e/o 17bis LR 23/2004 e s.m.i.**

– O – O – O – O – O –

Alla luce di tali riscontri, secondo quanto indicato dallo stimatore, si attesta la NON conformità edilizia dello stato di fatto degli immobili rispetto al c.d. "stato legittimo" dei beni come definito dall'art.10 bis L.R. 15/2013.

– O – O – O – O – O –

L'analisi dello stato legittimo degli immobili e le valutazioni in merito alla possibile regolarizzazione in sanatoria delle difformità riscontrate sono state svolte in riferimento alla normativa regionale attualmente vigente (L.R. 23/2004), data la delicata fase di modifica della normativa nazionale attualmente in corso; si segnala infatti all'Acquirente che la normativa in materia è da considerarsi "in evoluzione", alla luce delle recentissime modifiche al Testo unico dell'edilizia DPR 380/2001 introdotte con la pubblicazione in G.U. del Decreto Legge 69/2024 (cd. Decreto "Salva Casa"), ed all'imminenza dei relativi termini per la conversione in legge con possibili ulteriori rilevanti variazioni; vista la compresenza di norme regionali e nazionali non pienamente concordanti, si ritiene plausibile che alla stessa normativa regionale (cui lo stimatore fa tuttora riferimento) dovranno essere presumibilmente apportate modifiche entro un breve lasso di tempo. Si evidenzia pertanto all'Acquirente che le valutazioni svolte nell'elaborato in atti potrebbero subire variazioni anche a breve termine, in

funzione dei cambiamenti normativi in materia di prossima adozione sia a livello nazionale che regionale, nonché sulle prassi interpretative attualmente utilizzate.

Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione della perizia in atti (quali per esempio la necessità di regolarizzazioni, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici vigenti e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia), si precisa che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia. (ex art. 2922 c.c.).

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

sono previsti in perizia indicativamente i costi necessari alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale:

- **Pratica edilizia:** accertamento di conformità ai sensi artt. 17 e/o 17bis L.R. 23/2004 e s.m.i. mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per regolarizzazione delle difformità esistenti.
- **Pratica catastale:** regolarizzazione della documentazione catastale con presentazione di pratiche Docfa come indicato nel paragrafo 3.4.

La stima dei costi di regolarizzazione è redatta alla data della perizia ed è da ritenersi a tal data riferita; le valutazioni sono espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici attualmente vigenti; in ogni caso non costituiscono alcuna garanzia circa il buon esito ed il rilascio della sanatoria.

È fatta salva la facoltà dell'Acquirente di effettuare il ripristino della conformità urbanistico edilizia dei beni anche secondo altre modalità, se e qualora ammissibili ai sensi delle vigenti normative.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

- si segnala l'errato numero civico (25) delle unità immobiliari indicato nelle visure catastali e nell'atto di pignoramento: al sopralluogo, in vero, l'edificio è risultato dotato di targhetta recante il numero civico 25 sulla porta di ingresso condominiale al piano terra, mentre sul cancello pedonale fronte strada è riportato il numero civico 51; sulla base delle informazioni apprese in loco dagli stessi residenti del condominio, si è

appurato che il civico dell'edificio è attualmente il solo numero 51.

PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE:

è stata svolta la verifica della conformità allo stato di fatto dei dati e delle planimetrie catastali, ai sensi dell'art. 29 comma 1-bis, Legge n.52 del 27/02/1985, come introdotto dall'art. 19, comma 14 del D.L. n.78 del 31/05/2010; analizzando la mappa catastale, le visure e le planimetrie, secondo quanto indicato dallo stimatore, si rileva quanto segue.

- Abitazione sub. 19. La consistenza dell'unità immobiliare visionata NON corrisponde esattamente alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, per la presenza delle seguenti difformità: nella planimetria agli atti non è indicato il balcone, e le pareti divisorie tra ingresso e soggiorno e tra cucina e soggiorno sono rappresentate interamente, ma risultano essere state parzialmente demolite; si rilevano inoltre altre piccole imprecisioni di natura grafica, quali l'omessa rappresentazione di cassonetti impiantistici nel soggiorno; si segnalano inoltre la mancanza dell'indicazione dell'altezza nella cantina e l'indicazione del numero civico errato (25 anziché 51).

- Autorimessa sub. 20. La consistenza dell'unità immobiliare visionata NON corrisponde esattamente alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, per la presenza delle seguenti difformità:

nella planimetria agli atti non è indicata la porta di comunicazione con il corridoio comune; sussistono inoltre altre modeste imprecisioni di natura grafica di scarsa rilevanza.

Si dichiara, pertanto, la NON conformità dello stato di fatto rispetto alla documentazione catastale in atti, con obbligo di regolarizzazione, in capo all'Acquirente, mediante redazione di pratiche catastali Docfa.

PRECISAZIONI AI SENSI DM 37/2008:

l'immobile in oggetto è dotato di impianti tecnologici descritti in perizia.

Per quanto è stato possibile visionare in sede di sopralluogo, si rilevano evidenti segni di modifiche degli impianti originari, in parte rinnovati e variati, ma privi delle certificazioni ai sensi della L. 46/90 e DM 37/2008; inoltre, non è stato possibile verificarne l'effettivo funzionamento; di conseguenza, non si garantisce la conformità ed il pieno e corretto funzionamento degli impianti tecnologici, che dovranno essere verificati ed adeguati a cura e spese dell'Acquirente.

Restano pertanto a carico dell'Acquirente tutti i costi per le opere di verifica,

adeguamento, messa a norma e certificazioni necessarie.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

non è stata rinvenuta alcuna certificazione in merito, né è presente in banca dati "SACE" della regione Emilia-Romagna dopo verifica telematica.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti alla parte aggiudicataria 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, tra cui:

- atto di compravendita a ministero Notaio ROBERTO SERINO, Rep. 63705/4069 del 31/03/2004, trascritto a Reggio Emilia in data 08/04/2004 ai nn. 9644/5649.

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

Condizioni generali di vendita

con modalità telematica sincrona a mezzo del gestore della vendita

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

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno **20 Febbraio 2025 alle ore 15:10** 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 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 unico il prezzo base per le offerte è di **Euro 40.000,00 e l'offerta minima è di Euro 30.000,00.**

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, 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 58 T 06270 12800 CC0680324813 – 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, **riconciliabile all'offerente**, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta, a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente.

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

L'offerente, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a)

l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

I) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatore e/o di agenzie; gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode, il professionista delegato e il referente della procedura. Gli annunci di vendita immobiliare pubblicizzati presso Agenzie immobiliari non attengono ad alcun rapporto (contrattuale o commerciale) fra queste ed il Tribunale, pertanto ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita e allo stato del procedimento.

J) Alle operazioni di vendita possono prendere parte (con modalità telematiche) – **oltre agli offerenti e ai loro mandatari muniti di procura speciale (atto pubblico o scrittura privata autenticata)** - le parti, i difensori delle parti, i creditori e i comproprietari non 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 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.

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

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

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

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

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

Reggio Emilia, 25 Novembre 2024.

Il Notaio D.ssa Francesca Lombardo