



Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Esecuzione Immobiliare RGE N. 48/2022 R.G. Esecuzioni

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. **Gino Baja Guarienti**, Notaio in Scandiano (RE), iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Reggio Emilia, per il tramite dell'Associazione Notarile – Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive, con sede in Reggio Emilia, - via Paterlini 1 – presso il Palazzo di Giustizia, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottorssa SOMMARIVA CAMILLA, in data 28/05/2024, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili, di cui ai **Lotti 1a), 1b) e 2a)**:

LOTTO 1a)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. GABRIELE BERTOZZI nella versione aggiornata depositata il 07/05/2024 che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Scandiano (RE), Via Pianderna n. 5, Località Cà de Caroli, **piena proprietà di complesso immobiliare composto da fabbricato residenziale (ex rurale), capannone ad uso ricovero attrezzi e appezzamenti di terreno agricolo completamente recintati.**

- I Fabbricati hanno una superficie commerciale pari a mq. 232,51 per la parte residenziale completamente ristrutturata, mq. 141,20 per la parte non completamente ristrutturata oltre alla interposta "ex porta morta" di mq. 33,20 oltre a area cortiliva pertinenziale di mq. 394,00. In corpo staccato capannone adibito a Ricovero Attrezzi di mq. 242,80 e area cortiliva pertinenziale di mq. 544. L'intero complesso immobiliare è completamente recintato con all'interno mappali di terreni agricoli per complessivi mq. 18.016,00.

Per la descrizione dei beni viene fatto espresso riferimento al capitolo 4.1.2 della perizia di stima.

• **LOTTO 1a):**

A3 - Abitazione di tipo economico, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Scandiano (RE):

- o **Foglio: 43, Particella: 181, Subalterno: 3**, categoria A/3, classe 1, vani 14,5, superficie catastale totale: 425 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 385 mq., Via Pianderna n. 5, piani T-1-2-3, Rendita: Euro 823,75.

C2 - Magazzini e locali di deposito, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Scandiano (RE):

- o **Foglio: 43, Particella: 181, Subalterno: 4**, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 28, superficie catastale totale: 34 mq., Via Pianderna n. 5, piano T, Rendita: Euro 76,64.

C2 - Magazzini e locali di deposito, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Scandiano (RE):

- o **Foglio: 43, Particella: 189**, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 270, superficie catastale totale: 337 mq., Via Pianderna n. 5, piano T-1, Rendita: Euro 739,05.

T - Terreno, immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Scandiano (RE):

- o **Foglio: 43, Particella: 76**, qualità seminativo, classe 3, mq. 2.040, R.D. Euro 7,38, R.A. Euro 10,54.

T - Terreno, immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Scandiano (RE):

- o **Foglio: 43, Particella: 182**, qualità seminativo, classe 3, mq. 8.105, R.D. Euro 28,88, R.A. Euro 41,86.

T - Terreno, immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Scandiano (RE):

- o **Foglio: 43, Particella: 187**, qualità seminativo, classe 3, mq. 5.932, R.D. Euro 21,14, R.A. Euro 30,64.

T - Terreno, immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Scandiano (RE):

- o **Foglio: 43, Particella: 188**, qualità incolt prod, classe 2, mq. 1.939, R.D. Euro 0,20, R.A. Euro 0,10.

**Data della vendita: 24/09/2024 ore 14:30. Prezzo base: Euro 420.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00
Offerta minima: Euro 315.000,00.**

Confini:



a Sud-Ovest e a Ovest Via Pianderna, a Nord ragioni mappali 75, 65, 66 e a salto 79; a Est ragioni mappali 79 e 203.

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

Fg 43 - Mappale 181 – Abitazione e ex fabbricati rurali (demoliti) Fabbricato costruito ante 1° Settembre 1967:

- 01 - Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1.697 - prot. n° 15.548/3.701 UT del 15/04/1991;
- 02 - Permesso di Costruire P.C. 20/2006 Prot. n° 10826 del 28/04/2006;
- 03 - Autorizzazione allo scarico A.S. 04/2006 Prot. n° 10816 del 28/04/2006;
- 04 - D.I.A. 154/2008 Prot. n° 10715 del 13/05/2008;
- 05 - Certificazione di Fine Lavori e Domanda di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n° 139/2008 Prot. n° 15097 del 30/06/2008.

Fg 43 - Mappale 189 – Capannone – Deposito Attrezzi:

- 06 - Permesso di Costruire P.C. 94/2006 Prot. n° 21672 del 31/08/2006;
- 07 - Permesso di Costruire in Variante P.C. 94/1-2006 Prot. n° 18695 del 23/08/2008;
- 08 - Certificazione di Fine Lavori e Domanda di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n° 248/2008 Prot. n° 24235 del 14/11/2008.
- 09 - D.I.A. 59/2009 Prot. n° 6339 del 03/04/2009.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, si riscontrano irregolarità urbanistico-edilizie.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO- EDILIZIA – RILIEVI E PLANIMETRIE DELLE DIFFERENZE IN GIALLO E ROSSO:

le difformità rilevate sono state comparate con le planimetrie catastali e con i disegni depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Scandiano (RE) la cui ricerca è stata effettuata dal Tecnico preposto; nel caso in cui la documentazione consegnata non fosse completa e/o corretta lo stimatore non si ritiene responsabile circa eventuali incongruenze tra gli atti utilizzati per redigere la presente relazione e gli atti presenti negli archivi comunali. Nei costi di regolarizzazione si deve tener conto di un nuovo aggiornamento catastale in conformità allo stato attuale.

Mappale 181 Subb. 3 e 4 – Abitazione e Deposito attrezzi (ex porta morta) e Mappale 189 – Capannone Deposito Attrezzi:

secondo quanto indicato dal perito, le difformità riscontrate (evidenziate nei disegni dei rilievi in perizia) sono sanabili con opere in quanto le superfetazioni costruite in adiacenza al fabbricato principale dovranno essere demolite e rimosse, presentando una SCIA in Sanatoria con opere, anche per il fabbricato identificato con il Mappale 189 si dovrà presentare una SCIA in sanatoria di conformità. I costi tecnico amministrativi delle 2 SCIA in sanatoria e del nuovo accatastamento sono stati presumibilmente stimati in perizia.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

per quanto riguarda le proprietà censite al Catasto Terreni del Comune di Scandiano, vi è corrispondenza tra gli estratti di mappa e lo stato rilevato;

per quanto riguarda gli immobili censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Scandiano in Via Pianderna 5, NON VI è corrispondenza fra le planimetrie catastali e lo stato rilevato.

CERTIFICAZIONI:

non si rilevano certificazioni di conformità degli impianti, nè Attestato di Prestazione Energetica.

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 si richiama l'atto di provenienza - *deposito di documento e atto di conferma* - a ministero del Notaio D.ssa Cecilia Casasole Rep.n. 27059/8755 in data 21 maggio 2009, registrato a Reggio Emilia il 21 maggio 2009 al n. 322 Serie 1T, ivi trascritto il 22 maggio 2009 ai numeri 12280 R.G. e **7357 R.P.**, e relative:

- Annotazione n. 1844 del 26/08/2015 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale);

- Annotazione n. 2436 del 01/10/2021 (inefficacia parziale);



- Annotazione n. 2476 del 13/10/2021 (inefficacia parziale).

Si precisa che resta onere e cura della PARTE AGGIUDICATARIA procedere alla cancellazione delle seguenti formalità:

- trascrizione NN. 27164/15443 del 02/12/2009 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 24/11/2009 Numero di repertorio 9720 emesso da Tribunale di Reggio Emilia, a favore di Credito Emiliano SpA;

- trascrizione NN. 15682/9449 del 15/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 14/07/2010 Numero di repertorio 9720 emesso da Tribunale di Reggio Emilia, a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena SpA;

- trascrizione NN. 10793/6775 del 20/05/2011 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 18/03/2011 Numero di repertorio 9720/2009 emesso da Tribunale di Reggio Emilia, a favore di UniCredit SpA;

- trascrizione NN. 3326/2348 del 27/02/2015 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 15/05/2014 Numero di repertorio 6774 emesso da Tribunale di Reggio Emilia, a favore di Cassa di Risparmio e Piacenza SpA;

- trascrizione NN. 525/395 del 10/01/2013 ATTO GIUDIZIARIO nascente da SEQUESTRO PREVENTIVO del **19/12/2012 Numero di repertorio 12311/12188** emesso da TRIBUNALE di Verona - Ufficio G.I.P. a favore FINANZE DELLO STATO; in ordine alla definizione del procedimento si richiama la comunicazione trasmessa dal Tribunale di Verona in riscontro alla richiesta formulata dal Custode Giudiziario in ottemperanza al provvedimento del 29/03/2024 e depositata agli atti della procedura in data 22/04/2024;

- trascrizione NN. 10551/7153 dell'11/06/2013 ATTO GIUDIZIARIO nascente da DECRETO di SEQUESTRO PREVENTIVO del **27/05/2013 Numero di repertorio 14692/5360** emesso da TRIBUNALE di Verona - Ufficio G.I.P. a favore FINANZE DELLO STATO; si richiama in merito il verbale di udienza agli atti della procedura in data 29/03/2024.

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

LOTTO 1b)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. GABRIELE BERTOZZI nella versione aggiornata depositata il 07/05/2024 che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Scandiano (RE), Via Pianderna, Località Cà de Caroli, **piena proprietà di terreni ad esclusivo uso agroalimentare e forestale boschivo**, per una superficie commerciale complessiva pari a ha. 3,7432.

• **LOTTO 1B:**

- T - **Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Scandiano (RE):**
- **Foglio: 42, Particella: 145**, qualità seminativo, classe 4, mq. 18.865, R.D. Euro 33,13, R.A. Euro 58,46.
- **T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Scandiano (RE):**
- **Foglio: 42, Particella: 182**, qualità seminativo, classe 3, mq. 1.095, R.D. Euro 3,90, R.A. Euro 5,66;
- **T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Scandiano (RE):**
- **Foglio: 42, Particella: 148**, qualità seminativo, classe 3, mq. 2.150, R.D. Euro 7,66, R.A. Euro 11,10;
- **T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Scandiano (RE):**
- **Foglio: 42, Particella: 147**, qualità seminativo, classe 3, mq. 15.321, R.D. Euro 54,60, R.A. Euro 79,13.

Data della vendita: 24/09/2024 ore 14:30. Prezzo base: Euro 48.000,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 36.000,00.

Confini:

A Est Via Pianderna, a Sud Sud-Ovest ragioni mappali 183-146-181, a Nord ragioni Mappali 91-92-93-94 e 98.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Gabriele Bertozzi nella perizia di stima depositata in atti, si riporta quanto di seguito, riferito alla data della perizia medesima:



Destinazione Urbanistica – Foglio 42 Mappali 145 - 147:

“Territorio rurale – Ambiti di rilievo paesaggistico”, (artt. 20 e 21 RUE 2.1)

“Paesaggio naturale e seminaturale protetto”, (art. 61 RUE 2.1)

Sistema di vincoli:

“Zona di particolare interesse paesaggistico”, (art. 42 PTCP)

“Rete ecologica di valenza provinciale, Sistema della connettività ecologica collinare-montana”, (art. 18 RUE 2.1 e PSC – Allegato 4)

“Boschi”, (Vincolo D.lgs 42/2004 art. 142, lett. g)

Destinazione Urbanistica – Foglio 42 Mappale 148 - 182:

“Territorio rurale – Ambiti di rilievo paesaggistico”, (artt. 20 e 21 RUE 2.1)

“Paesaggio naturale e seminaturale protetto”, (art. 61 RUE 2.1)

Sistema di vincoli:

“Zona di particolare interesse paesaggistico”, (art. 42 PTCP).

La superficie dell'intero insieme di mappali è di Ha = 3,7434.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

per quanto riguarda le proprietà censite al Catasto Terreni del Comune di Scandiano, vi è corrispondenza tra gli estratti di mappa e lo stato rilevato.

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 si richiama l'atto di provenienza - *deposito di documento e atto di conferma* - a ministero del Notaio D.ssa Cecilia Casasole Rep.n. 27059/8755 in data 21 maggio 2009, registrato a Reggio Emilia il 21 maggio 2009 al n. 322 Serie 1T, ivi trascritto il 22 maggio 2009 ai numeri 12280 R.G. e **7357 R.P.**, e relative:

- Annotazione n. 1844 del 26/08/2015 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale);
- Annotazione n. 2436 del 01/10/2021 (inefficacia parziale);
- Annotazione n. 2476 del 13/10/2021 (inefficacia parziale).

Si precisa che resta onere e cura della PARTE AGGIUDICATARIA procedere alla cancellazione delle seguenti formalità:

- trascrizione NN. 27164/15443 del 02/12/2009 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 24/11/2009 Numero di repertorio 9720 emesso da Tribunale di Reggio Emilia, a favore di Credito Emiliano SpA;
- trascrizione NN. 15682/9449 del 15/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 14/07/2010 Numero di repertorio 9720 emesso da Tribunale di Reggio Emilia, a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena SpA;
- trascrizione NN. 10793/6775 del 20/05/2011 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 18/03/2011 Numero di repertorio 9720/2009 emesso da Tribunale di Reggio Emilia, a favore di UniCredit SpA;
- trascrizione NN. 3326/2348 del 27/02/2015 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 15/05/2014 Numero di repertorio 6774 emesso da Tribunale di Reggio Emilia, a favore di Cassa di Risparmio e Piacenza SpA;
- trascrizione NN. 525/395 del 10/01/2013 ATTO GIUDIZIARIO nascente da SEQUESTRO PREVENTIVO del **19/12/2012 Numero di repertorio 12311/12188** emesso da TRIBUNALE di Verona - Ufficio G.I.P. a favore FINANZE DELLO STATO; in ordine alla definizione del procedimento si richiama la comunicazione trasmessa dal Tribunale di Verona in riscontro alla richiesta formulata dal Custode Giudiziario in ottemperanza al provvedimento del 29/03/2024 e depositata agli atti della procedura in data 22/04/2024;



- trascrizione NN. 10551/7153 dell'11/06/2013 ATTO GIUDIZIARIO nascente da DECRETO di SEQUESTRO PREVENTIVO del 27/05/2013 Numero di repertorio 14692/5360 emesso da TRIBUNALE di Verona - Ufficio G.I.P. a favore FINANZE DELLO STATO; si richiama in merito il verbale di udienza agli atti della procedura in data 29/03/2024.

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

LOTTO 2a)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. GABRIELE BERTOZZI nella versione aggiornata depositata il 07/05/2024 che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Scandiano (RE), Via Brugnoletta 53, Località Fellegara, **piena proprietà** di piccolo appartamento in condominio senza ascensore, posto al 2° piano con annesse autorimessa e cantina al piano terra e soffitta al 3° piano di pertinenza.

Appartamento 2°P - Foglio 13 Mappali 136 Sub. 5 graff. 137 Sub. 3 – A/3 – all'appartamento si accede tramite la scala interna condominiale collegante il PT con il 2°P, mentre il collegamento con il 3°P sottotetto avviene tramite una piccola e ripida scaletta in ferro.

L'appartamento si compone di un ingresso, Wc-doccia, letto sud-ovest, tinello, balcone, cucina e camera da letto angolo sud-est; al 3° piano soffitta utilizzata come C.T. - Lavanderia ove è stato ricavato un Wc.doccia; al Piano Terra vi è una piccola Autorimessa con annessa Cantina.

L'Appartamento ha una metratura riparametrata di mq. 95,16. Autorimessa - Foglio 13 Mappale 136 Sub. 3 di mq. 18,90.

Per la descrizione dei beni viene fatto espresso riferimento al capitolo 4.3.2 della perizia di stima. E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comuni all'intero fabbricato tali considerati dall'art. 1117 C.C. e quali risultanti nei rogiti di provenienza.

LOTTO 2a:

- **A3 - Abitazione di tipo economico, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Scandiano (RE):**
 - **Foglio: 13, Particella: 137 Sub. 3 graffata con la Particella 136 sub. 5**, categoria A/3, classe 2, vani 5, superficie catastale totale: 101 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 97 mq., Via Brugnoletta n. 67, piano 2, Rendita: Euro 335,70.
 - **C6 - autorimessa, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Scandiano (RE):**
 - **Foglio: 13, Particella: 136, Subalterno: 3**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 16, superficie catastale totale: 21 mq., Via Brugnoletta, piano T, Rendita: Euro 70,24.
- **Data della vendita: 24/09/2024 ore 14:30. Prezzo base: Euro 48.000,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00**
• **Offerta minima: Euro 36.000,00.**

Confini da perizia di stima:

a Sud Via Brugnoletta, a Ovest ragioni mappale 133, a Nord ragioni mappale 135 e 140 a Est ragioni mappale 140.

Salvi altri e più precisi confini.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Gabriele Bertozzi nella perizia di stima depositata in atti, il fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1° Settembre 1967;

- Concessione Edilizia n. 120/64 del 04/03/1965 (copia non fornita dall'U.T. del Comune di Scandiano);

- Concessione in Sanatoria n° 523 Prot. n. 4.887/927 UT del 02/08/1989.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, si riscontrano irregolarità urbanistico-edilizie.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO- EDILIZIA – RILIEVI E PLANIMETRIE DELLE DIFFERENZE IN GIALLO E ROSSO:

le difformità rilevate sono state comparate con le planimetrie catastali e con i disegni depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Scandiano (RE) la cui ricerca è stata effettuata dal Tecnico preposto; nel caso in cui la documentazione consegnata non fosse completa e/o corretta lo stimatore non si ritiene responsabile circa eventuali



incongruenze tra gli atti utilizzati per redigere la presente relazione e gli atti presenti negli archivi comunali. Nei costi di regolarizzazione si deve tener conto di un nuovo aggiornamento catastale in conformità allo stato attuale.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, le difformità riscontrate (evidenziate nel disegno dei rilievi in perizia) sono sanabili presentando una CILA in Sanatoria ed un nuovo accatastamento, con costi a carico della parte aggiudicataria.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

per quanto riguarda gli immobili censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Scandiano in Località Fellegara, NON VI è corrispondenza fra le planimetrie catastali e lo stato rilevato.

CERTIFICAZIONI:

non si rilevano certificazioni di conformità degli impianti, nè Attestato di Prestazione Energetica.

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 si richiama l'atto di provenienza - *deposito di documento e atto di conferma* - a ministero del Notaio D.ssa Cecilia Casasole Rep.n. 27059/8755 in data 21 maggio 2009, registrato a Reggio Emilia il 21 maggio 2009 al n. 322 Serie 1T, ivi trascritto il 22 maggio 2009 ai numeri 12280 R.G. e **7357 R.P.**, e relative:

- Annotazione n. 1844 del 26/08/2015 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale);
- Annotazione n. 2436 del 01/10/2021 (inefficacia parziale);
- Annotazione n. 2476 del 13/10/2021 (inefficacia parziale).

Si precisa che resta onere e cura della PARTE AGGIUDICATARIA procedere alla cancellazione delle seguenti formalità:

- trascrizione NN. 27164/15443 del 02/12/2009 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 24/11/2009 Numero di repertorio 9720 emesso da Tribunale di Reggio Emilia, a favore di Credito Emiliano SpA;
- trascrizione NN. 15682/9449 del 15/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 14/07/2010 Numero di repertorio 9720 emesso da Tribunale di Reggio Emilia, a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena SpA;
- trascrizione NN. 10793/6775 del 20/05/2011 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 18/03/2011 Numero di repertorio 9720/2009 emesso da Tribunale di Reggio Emilia, a favore di UniCredit SpA;
- trascrizione NN. 3326/2348 del 27/02/2015 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 15/05/2014 Numero di repertorio 6774 emesso da Tribunale di Reggio Emilia, a favore di Cassa di Risparmio e Piacenza SpA;
- trascrizione NN. 525/395 del 10/01/2013 ATTO GIUDIZIARIO nascente da SEQUESTRO PREVENTIVO **del 19/12/2012 Numero di repertorio 12311/12188** emesso da TRIBUNALE di Verona - Ufficio G.I.P. a favore FINANZE DELLO STATO; in ordine alla definizione del procedimento si richiama la comunicazione trasmessa dal Tribunale di Verona in riscontro alla richiesta formulata dal Custode Giudiziario in ottemperanza al provvedimento del 29/03/2024 e depositata agli atti della procedura in data 22/04/2024;
- trascrizione NN. 10551/7153 dell'11/06/2013 ATTO GIUDIZIARIO nascente da DECRETO di SEQUESTRO PREVENTIVO **del 27/05/2013 Numero di repertorio 14692/5360** emesso da TRIBUNALE di Verona - Ufficio G.I.P. a favore FINANZE DELLO STATO; si richiama in merito il verbale di udienza agli atti della procedura in data 29/03/2024.

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
- 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 24 settembre 2024 alle ore 14:30 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 1a)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 420.000,00** e l'**offerta minima è di Euro 315.000,00**;

per il **Lotto 1b)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 48.000,00** e l'**offerta minima è di Euro 36.000,00**;

per il **Lotto 2a)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 48.000,00** e l'**offerta minima è di Euro 36.000,00**.

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:

- 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., tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, e depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. **Ad essa dovrà essere allegata la ricevuta del versamento tramite BONIFICO sul c/c bancario intestato alla procedura e aperto presso "Emil Banca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa", Agenzia di Reggio Emilia, Via Adua n. 97/d, identificato con il numero della procedura e con codice IBAN IT 41 P 07072 12805 000000730210 – della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).**



Il bonifico con cui è versata la cauzione deve avere valuta beneficiario antecedente alla data dell'udienza di vendita.

Ai sensi dell'art. 571/1 c.p.c. ognuno, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a offrire personalmente o a mezzo di avvocato, munito di procura speciale notarile.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

Nell'offerta, per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile, dovranno essere indicati l'IBAN e i dati identificativi dell'intestatario del relativo conto corrente, che dovranno essere i medesimi di chi ha versato la cauzione.

In caso di ricorso alla figura del presentatore, si specifica che il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata dal sistema, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (Numero CRO) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

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

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@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 – le parti, i loro avvocati, i creditori e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal giudice o dal referente della procedura ex art. 20/1 D.M. n. 32/2015.

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

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

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

In particolare:

- qualora l'unica offerta o quella risultante al termine della gara sia pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione;

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

- qualora l'offerta più alta risultante al termine della gara sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore al 75% dello stesso (offerta minima), si procederà ad aggiudicazione sempre che non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

- qualora l'offerta sia inferiore al 75% del prezzo base (offerta minima), la stessa è inefficace;

- qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del maggiore offerente; nel caso di plurime offerte di eguale importo, qualora non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato l'offerta;

- nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base inferiore a € 50.000,00 e ad € 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base di € 50.000,00 o superiore;

- allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, la gara è vinta dall'ultimo offerente.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c sopraindicato il residuo prezzo, gli oneri fiscali e tributari, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, somme che il Notaio comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è inderogabilmente e improrogabilmente di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non considerato soggetto a sospensione feriale, né a proroga); ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine di 120 giorni dovrà essere depositata – presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno – via Paterlini 1) – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; non si ritengono sussistenti “giustificati motivi” per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma 3 c.p.c.

Nello stesso termine di 120 giorni:

- **deve essere depositata** – presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno – via Paterlini 1) – **la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;**

- **l'aggiudicatario deposita presso l'Associazione notarile dichiarazione scritta - resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - con cui fornisce al professionista**



delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. In difetto di tale dichiarazione, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento.

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

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

Ulteriori informazioni

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

Il gestore della vendita telematica - IVG di Reggio Emilia - Zucchetti, è raggiungibile sul sito ivgreggioemilia.fallcoaste.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, 17/06/2024

Il Notaio Dr. Gino Baja Guarienti

