



Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Esecuzione Immobiliare N. 75/2022 R.G. Esecuzioni

Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta D.ssa Giorgia Manzini, 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 Sommariva Camilla, in data 14/12/2023, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili di cui ai Lotti 1) e 5):

LOTTO 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

complesso zootecnico Gombio

In Comune di Castelnovo né Monti (RE), località Gombio, Via Mulino Zannoni, piena proprietà di complesso zootecnico per allevamento bovini composto da cinque corpi di fabbrica con area cortiliva di cui uno ad uso sala mungitura, sala del latte e servizi igienici, due ad uso stalla a stabulazione libera con cuccette groppa a groppa, una stalla con al piano terra stabulazione a cuccette groppa a groppa e al piano terra con lettiera permanente e porticati fienili, una tettoia in ferro ad uso fienile oltre ad una tettoia in legno ad uso fienile attualmente priva di copertura e un manufatto ad uso ripostiglio centrale idrica completano la proprietà una concimaia e quattro vasche per liquami oltre a quattro piccoli terreni agricoli per una superficie catastale di 4.388 mq. Superficie lorda dei fabbricati ad uso stalla 3.168 mq. circa, oltre al fienile di 245 mq. circa.

• LOTTO 1:

D10 - Fabbricati per attività agricole, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnovo Nè Monti (RE):

â—| **Foglio: 4, Particella: 284, Subalterno: 1**, categoria D/10, Via Mulino Zannoni, piano S1-T, Rendita: Euro 4.848,18.

D10 - Fabbricati per attività agricole, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnovo Nè Monti (RE):

â—| **Foglio: 4, Particella: 284, Subalterno: 3**, categoria D/10, Via Mulino Zannoni n. SN, piano T, Rendita: Euro 582,00.

D10 - Fabbricati per attività agricole, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnovo Nè Monti (RE):

â—| **Foglio: 4, Particella: 285, categoria D/10**, Via Mulino Zannoni piano T, Rendita: Euro 24,00.

T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Castelnovo Nè Monti (RE):

â—| **Foglio: 4, Particella: 286**, qualità bosco ceduo, classe 2, are 23.26, R.D. Euro 1,08, R.A. Euro 0,60;

T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Castelnovo Nè Monti (RE):

â—| **Foglio: 4, Particella: 118**, qualità bosco ceduo, classe 2, are 6.07, R.D. Euro 0,28, R.A. Euro 0,16;

T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Castelnovo Nè Monti (RE):

â—| **Foglio: 4, Particella: 208**, qualità bosco ceduo, classe 2, are 1.24, R.D. Euro 0,06, R.A. Euro 0,03;

â—| T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Castelnovo Nè Monti (RE):

â—^a **Foglio: 4, Particella: 210**, qualità bosco ceduo, classe 2, are 13.12, R.D. Euro 0,61, R.A. Euro 0,34.

• **Data della vendita: 03/10/2024 ore 16.10. Prezzo base: Euro 153.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 114.750,00 .**



Confini:

del mapp. 284:

a Nord altre ragioni mapp. 83 e Via Mulino Zannoni, a Est mapp. 286 e altre ragioni mapp. 126, a Sud altre ragioni mapp. 114, 112, 108 e 105, a Ovest altre ragioni mapp. 105 e 82.

Confini dei mappali 285 e 286:

a Nord Via Mulino Zannoni, a Est altre ragioni mapp. 91 e 92, a Sud altre ragioni mapp. 126, a Ovest mapp. 284.

Confini dei mappali 208 e 210:

a Nord strada, a Est strada e Via Mulino Zannoni, a Sud Via Mulino Zannoni, a Ovest strada.

Confini del mapp. 118:

a Nord altre ragioni mapp. 126, a Est altre ragioni mapp. 119, a Sud altre ragioni mapp. 114, a Ovest mapp. 114.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Luca Gasparini nella perizia di stima depositata in atti, il compendio immobiliare in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

â^a Concessione Edilizia n° 145/79 dell'08/05/1979 per "Costruzione di un complesso zootecnico in località Gombio";

â^a Concessione Edilizia in Variante n° 29/80 del 15/03/1980 per "Variante di ubicazione e ampliamento della stalla di cui alla CE 145/79 e nuova costruzione di sala parto con sottostante stalla per vitelli";

â^a Autorizzazione Edilizia n° 57/82 prot. 1589 del 17/03/1982 per "Costruzione di passo carraio per accesso alla tettoia ad uso fienile";

â^a Concessione Edilizia n° 49/82 del 19/03/1982 per "Costruzione di una tettoia in località Gombio";

â^a Autorizzazione di Agibilità n° 145/79 del 14/07/1982;

â^a Concessione Edilizia n° 96/90 del 24/05/1990 per "Ampliamento di lettiere e costruzione concimaie (lavori non eseguiti);

â^a Concessione Edilizia in sanatoria n° 170/90 del 10/12/1990 a seguito della domanda di Condono Edilizio prot. n° 2589 del 27/03/1986 per "Costruzione fienile e tettoie in località Mulino Zannoni";

â^a Denuncia di Inizio Attività n° 09/080 prot. n° 6794 del 28/04/2009 per "Manutenzione Straordinaria per recupero ex stalla sociale di Gombio" procedimento SUAP n° 116200045/09 prot. n° 46/u del 28/04/2009 concluso positivamente in data 20/10/20 con comunicazione di Fine Lavori prot. n° 1599 del 03/02/2011;

â^a Permesso di Costruire n° 10/049 del 14/02/2011 per "Nuova costruzione di concimaia in località Gombio" provvedimento autorizzativo SUAP n° 17/2011 del 24/02/2011 con comunicazione di inizio lavori prot. n° 3879 del 19/03/2012.

â^a Permesso di Costruire in Variante n° 12/146 del 21/01/2013 per "Variante a PDC n° 10/049 per nuova costruzione di vasche per liquami in località Gombio".

â^a Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Variante n° 17/043 prot. n° 3197 del 24/02/2017 pratica SUAP n° 523/2017 prot. n° 732 del 16/02/2017 per Variante finale al PDC n° 10/049 e al PDC n° 12/146.

â^a Richiesta del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. n° 3222 del 25/02/2017 pratica SUAP n° 524 /2017 prot. n° 735 del 16/02/2017.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, dal sopralluogo effettuato, raffrontato lo stato di fatto rilevato con gli elaborati grafici dei titoli sopra elencati visionati e reperiti, sono state riscontrate le seguenti difformità:

Fabbricato 1A - stalla:

a) non è stato realizzato il muro divisorio tra la corsia di alimentazione e la corsia di foraggiamento;

b) è stato demolito il muro esterno della corsia di foraggiamento;

c) è stata demolita la parete esterna d'ingresso alla corsia di foraggiamento e alla corsia di alimentazione da entrambi i lati;

d) sono state realizzate delle divisorie in cemento armato di altezza circa 1,25 mt all'inizio, a metà e alla fine delle cuccette di stabulazione;

e) l'altezza minima è pari a 2,20 mt invece di 2,30 mt e l'altezza massima è pari a 4,47 mt invece di 4,43 mt (con trave di h=8 cm invece di h=14 cm).

Fabbricato 1B - stalla e fienile:

f) la larghezza esterna del fabbricato è pari a 19,44 mt invece di 19,30 mt;

g) è stato parzialmente demolito il muro esterno della zona fienile verso la vasca liquami;

h) non è stato realizzato il muro divisorio tra la corsia di alimentazione e la corsia di foraggiamento;

i) sono state realizzate delle divisorie in cemento armato di altezza circa 1,25 mt all'inizio, a metà e alla fine delle cuccette di stabulazione;

j) l'altezza minima è pari a 2,20 mt invece di 2,30 mt, l'altezza massima nella corsia di stabulazione è pari a 3,17 mt invece di 3,29 mt, l'altezza massima nella corsia di foraggiamento è pari a 4,56 mt invece di 4,43 mt.

Fabbricato 2 - sala mungitura, sala del latte e servizi:

k) la lunghezza esterna della sala di mungitura è pari a 12,44 mt invece di 12,30 mt e l'area di presosta è lunga 10,25 mt invece di 10,30 mt;

l) modifica della distribuzione interna nella zona servizi e sala del latte.

Fabbricato 5A - vasca liquami:



m) le dimensioni esterne della vasca sono di 15,80 mt x 15,35 invece di 15,50 mt x 15,50 mt.

Fabbricato 5B - vasca liquami:

n) le dimensioni esterne della vasca sono di 24,85 mt x 8,05 invece di 25,10 mt x 8,20 mt.

Fabbricato 5 C - concimaia:

o) la lunghezza interna della vasca di separazione è pari a 8,07 mt invece di 8,18 mt.

Fabbricato 5 E e 5F - vasche stoccaggio liquami:

p) l'altezza fuori terra è variabile e va da un minimo di circa 80 cm ad un massimo di circa 2,00 mt;

q) le vasche sono scoperte invece di essere provviste di telo di copertura in PVC.

Fabbricato 6 - stalla, depositi e porticati:

r) l'altezza interna al piano seminterrato è pari a 3,78 mt invece di 4,80 mt, mentre l'altezza minima al piano terra è pari a 3,19 mt invece di 3,90 mt e l'altezza massima è pari a 4,20 mt invece di 4,70 mt;

s) al piano terra sono state apportate modifiche alla distribuzione interna mediante realizzazione di stabulazione a cuccette ai lati e corsia centrale;

t) sono state apportate modifiche alle aperture esterne e interne del fabbricato.

Lo stimatore segnala che non è stato possibile rilevare il "fabbricato 3 - centrale idrica/ripostiglio" e il "fabbricato 8 - fienile" a causa della folta vegetazione cresciuta spontaneamente che ne impediva il raggiungimento e l'accesso.

Essendo che le opere di cui alle lettere f)-k)-m)-n)-r) ad eccezione dei portici al piano terra condonati, per quanto è stato possibile verificare ed accertare, appaiono realizzate con ragionevole certezza durante la costruzione del fabbricato e quindi durante l'esecuzione dei lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi edilizi citati, come si può desumere dalla tipologia e dalle caratteristiche di materiali e finiture, cui è seguito il rilascio del certificato di abitabilità previo sopralluogo di tecnico incaricato dall'amministrazione comunale in data 13/07/1982, lo stimatore ritiene che le difformità di cui alle lettere specificate possano essere classificate quali Tolleranze esecutive e costruttive di cui all'art. 19 bis commi 1-ter L.R. 23/2004.

Per quanto riguarda le opere di cui alle rimanenti lettere, occorre presentare una pratica edilizia in sanatoria per accertamento di conformità e ottenimento agibilità con pagamento della relativa sanzione amministrativa.

Ai fini dell'ottenimento dei pareri favorevoli per l'apertura e l'avvio di nuove stalle per bovini da latte, si riporta in perizia, a maggior chiarimento, quanto necessario e richiesto da parte dei diversi uffici competenti: viene fatto pertanto espresso riferimento in merito alla relazione di stima.

INQUADRAMENTO URBANISTICO DEI LUOGHI:

i beni oggetto del lotto 1 sono classificati per intero nel vigente PSC in "zona TR2 – Ambiti a vocazione produttiva agricola" di cui all'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione, nonché in parte in fasce di rispetto stradali di cui all'art. 45 delle NTA e in parte in "Zona di tutela del sistema forestale e boschivo" di cui all'art. 56 delle NTA.

I beni oggetto del lotto 1 sono classificati per intero nel vigente RUE in "zona TR2 – Sub ambiti a vocazione produttiva agricola" di cui all'art. 110.4 delle Norme Tecniche di Attuazione, nonché in parte in zona di Viabilità di cui all'art. 113.1 delle NTA.

L'intero compendio ricade altresì in area soggetta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 di cui all'art. 65 delle NTA del PSC e all'art. 97.4 delle NTA del RUE.

Lo stimatore segnala, infine, che la cartografia del RUE e del PSC ricomprende i beni in oggetto all'interno del perimetro dell'area di notevole interesse pubblico di confluenza tra il Rio Maillo e il Torrente Tassobbio vincolata con DM 01/08/1985 e D.Lgs 42/2004; tuttavia, con ricognizione effettuata a Luglio 2019 il suddetto perimetro è stato rettificato e i beni oggetto del presente lotto sono esclusi dall'area vincolata ai sensi del suddetto DM 01/08/2005 e D.Lgs 42/2004.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E/O RIPRISTINO:

viene fatto espresso riferimento alla relazione di stima.

CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

impianto elettrico dotato di dichiarazione di conformità; occorre tuttavia verificare le attuali condizioni di funzionamento e conformità. Manca dichiarazione di conformità di impianto idrico e gas.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

assente.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

- l'altezza minima delle stalle "Fabbricato A" è pari a 2,20 mt invece di 2,30 mt e l'altezza massima della stalla più piccola è pari a 4,47 mt invece di 4,60 mt;

- l'altezza minima del fienile in ferro "Fabbricato D" è pari a 6,43 mt circa invece di 6,30 mt e l'altezza massima è pari a 6,88 mt circa invece di 7,70 mt (il pavimento è su terreno, per cui le altezze sono leggermente diverse a seconda dei punti dove vengono misurate);

- al piano seminterrato del "Fabbricato E" l'altezza è pari a 3,78 mt invece di 4,00 mt e al piano terra l'altezza minima è pari a 3,19 mt invece di 3,00 mt e l'altezza massima è pari a 4,20 mt invece di 4,05 mt.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, trattandosi di unità immobiliari speciali per le quali la rendita è calcolata sulla base del valore, le lievi incongruenze di cui sopra non hanno rilevanza catastale e non comportano l'obbligo di redigere una dichiarazione di variazione catastale essendo che l'indicazione delle altezze leggermente differenti non incidono né sulla destinazione né sulla corretta determinazione della rendita così come specificato nella Circolare dell'Agenzia del



Territorio n° 2/2010 prot. 36607 del 09/07/2010.

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 risultano:

- atto a ministero del Notaio Giuseppe Chiantera in data 28/06/2010 Rep.n. 14142/8695, trascritto a Reggio Emilia il 09/07/2010 ai numeri R.P. 9191 R.G. 15199;

- atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Reggio Emilia in data 26/06/2004 ai numeri 10025 R.P. e 17249 R.G., in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio D'Alia Maria Raffaella del 09/06/2004 Rep.n. 2000;

- servitù di passaggio per accesso alla copertura sul quale è installato l'impianto fotovoltaico censito al sub. 2 del mappale 284 al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnovo Nè Monti (RE) come da atto a ministero Notaio Dott. Paolo Vincenzi Rep.n. 289.581 / 52.973 del 09/12/2021, trascritto a Reggio Emilia in data 16/12/2021 al n. 22228 R.P. e al n. 30362 R.G. dal quale si evince quanto segue:

"Il cedente garantisce alla società cessionaria che per accedere alla copertura sulla quale è installato l'impianto, la stessa, o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ha il diritto di passaggio sulle sue residue proprietà facenti parte del complesso edilizio su cui è stato realizzato l'impianto fotovoltaico stesso (servitù originaria del padre di famiglia)."

Dalla documentazione in atti si segnala che sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Castelnovo nè Monti (RE) al Foglio 4, mappale 284, Ente Urbano, oltre alle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 4 mappale 284 subalterni 1 e 3, oggetto del presente lotto, risulta anche la suindicata unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 mappale 284 subalterno 2 categoria D/10, che in forza del predetto atto a ministero Notaio Dott. Paolo Vincenzi Rep.n. 289.581 / 52.973 del 09/12/2021, trascritto a Reggio Emilia in data 16/12/2021 al n. 22228 R.P. e al n. 30362 R.G., è stata alienata a soggetto terzo e che pertanto non è inclusa nella presente vendita.

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

LOTTO 5) **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

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

Terreni agricoli in Carpineti

In Comune di Carpineti (RE), località Villaprara, piena ed intera proprietà di terreni agricoli sparsi per una superficie catastale di 109.150 mq., con qualità in parte Seminativo per 535 mq., Incolto Produttivo per 33.268 mq., Bosco Misto per 2.415 mq. e in maggior parte Bosco Ceduo per 72.932 mq. I terreni sono suddivisi su cinque fogli catastali, hanno giacitura in pendenza e forme pressochè irregolari.

LOTTO 5:

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

- **Foglio: 45, Particella: 448**, qualità bosco ceduo, classe 2, are 36.23, R.D. Euro 1,68, R.A. Euro 0,94;
- **Foglio: 45, Particella: 449**, qualità bosco misto, classe U, are 24.15, R.D. Euro 1,12, R.A. Euro 0,75;
- **Foglio: 46, Particella: 266**, qualità bosco ceduo, classe 1, ha 2.00.86, R.D. Euro 14,52, R.A. Euro 6,22;
- **Foglio: 56, Particella: 53**, qualità bosco ceduo, classe 1, are 38.71, R.D. Euro 2,80, R.A. Euro 1,20;
- **Foglio: 56, Particella: 57**, qualità bosco ceduo, classe 1, are 22.20, R.D. Euro 1,61, R.A. Euro 0,69;
- **Foglio: 70, Particella: 31**, qualità bosco ceduo, classe 1, are 43.98, R.D. Euro 3,18, R.A. Euro 1,36;
- **Foglio: 70, Particella: 93**, qualità bosco ceduo, classe 2, ha 1.32.06, R.D. Euro 6,14, R.A. Euro 3,41;
- **Foglio: 59, Particella: 266**, qualità incolt prod, classe U, are 44.86, R.D. Euro 0,23, R.A. Euro 0,23;
- **Foglio: 59, Particella: 270**, qualità incolt prod, classe U, are 33.28, R.D. Euro 0,17, R.A. Euro 0,17;
- **Foglio: 59, Particella: 344**, qualità incolt prod, classe U, ha 2.54.54, R.D. Euro 1,31, R.A. Euro 1,31;
- **Foglio: 59, Particella: 265**, qualità seminativo, classe 2, are 5.35, R.D. Euro 2,04, R.A. Euro 1,38;
- **Foglio: 59, Particella: 227**, qualità bosco ceduo, classe 2, are 42.67, R.D. Euro 1,98, R.A. Euro 1,10;
- **Foglio: 59, Particella: 282**, qualità bosco ceduo, classe 2, ha 1.52.80, R.D. Euro 7,10, R.A. Euro 3,95;
- **Foglio: 70, Particella: 95**, qualità bosco ceduo, classe 2, are 27.51, R.D. Euro 1,28, R.A. Euro 0,71;
- **Foglio: 70, Particella: 97**, qualità bosco ceduo, classe 2, are 32.30, R.D. Euro 1,50, R.A. Euro 0,83.

Data della vendita: 03/10/2024 ore 16.10. Prezzo base: Euro 16.900,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 12.675,00.



Confini:

confini dei mapp. 448 e 449 del foglio 45:

a Nord strada, a Est strada, a Sud strada, a Ovest altre ragioni mapp. 439, 440 e 441.

Confini del mapp. 266 del foglio 46:

a Nord altre ragioni mapp. 250, 265, 227, 228 e strada vicinale, a Est altre ragioni mapp. 229, 230, 267, 268 e 269, a Sud altre ragioni mapp. 270, a Ovest altre ragioni mapp. 260, 254, 252 e 250.

Confini del mapp. 53 del foglio 56:

a Nord altre ragioni mapp. 52, a Est strada vicinale Villaprara, a Sud altre ragioni mapp. 103 e 104 e strada vicinale Fosola, a Ovest altre ragioni mapp. 48.

Confini del mapp. 57 del foglio 56:

a Nord strada vicinale Villaprara, a Est altre ragioni mapp. 58, a Sud strada vicinale Fosola a Ovest altre ragioni mapp. 113.

Confini

nell'intero dei mapp. 265, 266, 270, 344 del foglio 59:

a Nord altre ragioni mapp. 262, a Est altre ragioni mapp. 271, a Sud altre ragioni mapp. 10 del foglio 69 a Ovest altre ragioni mapp. 343, 267, 264 e strada.

Confini

del mapp. 227 del foglio 59:

a Nord altre ragioni mapp. 304, a Est altre ragioni mapp. 228, a Sud strada a Ovest altre ragioni mapp. 273.

Confini

del mapp. 282 del foglio 59:

a Nord strada, a Est altre ragioni mapp. 229 e 236, a Sud altre ragioni mapp. 283, 284 e Via Velucciana, a Ovest altre ragioni mapp. 281.

Confini

nell'intero dei mapp. 93,95,97 del foglio 70:

a Nord altre ragioni mapp. 91 e 94, a Est altre ragioni mapp. 96, 98, 102 e 103, a Sud altre ragioni mapp. 164, 162, 163 e 165, a Ovest altre ragioni mapp. 91.

Confini

del mapp. 31 del foglio 70:

a Nord altre ragioni mapp. 26, a Est altre ragioni mapp. 27, a Sud altre ragioni mapp. 94, a Ovest altre ragioni mapp. 91.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Luca Gasparini nella perizia di stima depositata in atti, trattasi di terreni agricoli privi di fabbricati.

Viene fatto espresso riferimento a quanto indicato in perizia relativamente all' INQUADRAMENTO URBANISTICO DEI LUOGHI.

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, tra cui:

- atto di compravendita a ministero del notaio dott. Giuseppe Chiantera del 03 /07/2009, repertorio 13724/8371 trascritto a Reggio Emilia in data 10/07/2009 al n. 9835 R .P. e al n. 16345 R.G.;

- atto di donazione e permuta a ministero del notaio dott. Paolo Vincenzi del 05/03/2010, repertorio 258848/34005, trascritto a Reggio Emilia in data 01/04/2010 al n. 4583-4586 R.P. e al n. 7506-7509 R.G.;

- atto di compravendita a ministero del notaio dott. Maria Carmen Costabile del 09/05/2015, repertorio 62323/24077, trascritto a Reggio Emilia in data 08/06/2015 al n. 6196-6197-6198 R.P. e al n. 8682-8683-8684 R.G.; si precisa in merito alla provenienza in capo ai venditori signori ... omissis..., per le quote di loro competenza, quanto di seguito:

... dichiarano che quanto alienato è a loro pervenuto in virtù di usucapione compiutasi per effetto di possesso pubblico, pacifico e non interrotto, esercitato da essi venditori e loro danti causa per oltre vent'anni...

- atto di compravendita a ministero del notaio Dr. Giuseppe Chiantera del 21/11/1996, repertorio 5861/2337 trascritto a Reggio Emilia in data 02/12/1996 al n. 12166 R .P. e al n. 18067 R.G.

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 3 ottobre 2024 alle ore 16.10** nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra), con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.

La vendita dei cespiti 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 153.000,00 e l'offerta minima è di Euro 114.750,00;

Per il Lotto 5) il prezzo base per le offerte è di Euro 16.900,00 e l'offerta minima è di Euro 12.675,00.

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., 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" - Via Adua n. 97/d - Agenzia di Reggio Emilia, identificato con il numero della procedura e con codice IBAN IT 92 J 07072 12805 000000733807 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 offerta@vp.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 – le parti, i loro avvocati, i creditori e i comproprietari non esecutati, 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) L'aggiudicatario dovrà avanzare la richiesta di attuazione da parte del custode giudiziario dell'ordine di liberazione non prima del versamento del saldo prezzo e comunque entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo; e non oltre - quale termine massimo - l'emissione del decreto di trasferimento. L'istanza deve essere proposta al Custode giudiziario IVG di Reggio Emilia, che provvederà a depositarla nel fascicolo dell'esecuzione.

P) 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, 11/07/2024

Il Notaio D.ssa Giorgia Manzini

