



Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Esecuzione Immobiliare RGE N. 153/2022 R.G. Esecuzioni

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. **Gaetano Velardi**, Notaio in ALBINEA (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 02/05/2024, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili di cui ai **Lotti 1) e 2)**:

LOTTO 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DALL'ING. ANNALISA MOSCATELLI che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Gattatico (RE), Via Valle n. 23, **piena proprietà di abitazione posta al secondo piano, con cantina ed autorimessa al piano interrato.**

L'unità abitativa è collocata al secondo piano, l'altezza netta dei locali posti nella zona giorno è 2,72 m, essa è composta da loggia nell'ingresso, pranzo soggiorno, cucina, balcone (posto a nord), bagno, scala a vista (in legno) che conduce al piano sottotetto, ove si trovano n. 2 camere da letto (irregolari poiché non soddisfano i requisiti igienico sanitari ambientali), un bagno ed una terrazza. Superficie Commerciale Complessiva (appartamento, sottotetto, cantina ed autorimessa) : 141,09 mq. circa.

Dalla relazione di stima si evincono oneri insoluti condominiali.

• LOTTO 1:

• **Proprietà per la quota 1/1 di:**

• **Catasto Fabbricati del Comune di Gattatico (RE):**

- **Foglio 16, particella 287 sub. 49**, Categoria A/2, Classe U, Vani 6, Superficie catastale totale mq. 95, Superficie catastale totale escluse aree scoperte: mq. 95, Via Valle n. 23, Interno 13, Piano S1-2-3, Rendita Euro 480,30;

- **Foglio 16, particella 287 sub. 23**, Categoria C/6, Classe 3, Mq. 18, Superficie catastale totale mq. 23, Via Valle n. 23, Piano S1, Rendita Euro 72,51.

Data della vendita: 05/12/2024 ore 15:00. Prezzo base: Euro 88.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 66.000,00.

Confini:

Autorimessa Sub. 23:

Piano Primo Sottostrada

Nord: corridoio autorimesse comune,



Est: Sub. 49 :cantina in oggetto, Sub. 24 : cantina ragioni di terzi,
Sud: area comune,
Ovest: Sub. 22: Autorimessa.

Abitazione Sub. 49:

Piano Secondo : Vani principali ed accessori diretti

Nord: Area cortiliva comune a prospetto

Est: Sub. 50 : Abitazione ragioni di terzi

Sud: Camminamenti comuni a prospetto

Ovest: Sub. 48: Abitazione ragioni di terzi.

Piano Terzo : Soffitta

Nord: Area cortiliva comune a prospetto

Est: Sub. 50 : Soffitta ragioni di terzi

Sud: Camminamenti comuni a prospetto

Ovest: Sub. 48: Soffitta ragioni di terzi.

Piano Primo Sottostrada: Cantina

Nord : Corridoio Autorimesse comune

Est: Sub. 24 : Autorimessa ragioni di terzi

Sud: Sub. 24 : Cantina ragioni di terzi

Ovest: Sub. 23 : Autorimessa in oggetto.

N.B. Alla sopradescritta u.i.u. è annessa in uso esclusivo una porzione di area posta sul retro del fabbricato non riportata nella scheda catastale e di fatto utilizzata come area comune.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:

secondo quanto dichiarato dall'ing. Annalisa Moscatelli nella perizia di stima depositata in atti, risulta quanto di seguito:

- Concessione edilizia n. 126/95 del 03/08/1996 avente per oggetto NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO PLURIFAMILIARE COMPOSTO DA 19 ALLOGGI.
- Concessione edilizia n. 50/98 del 13/01/2000 avente per oggetto CONCESSIONE IN SANATORIA (Art. 13 legge 47/85) - VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA N. 126/95 – N. 22 ALLOGGI.
- Denuncia Inizio Attività Prot. N. 5928 del 24/06/2000 – Prot. Int. 391 avente per oggetto LIEVI VARIANTI INTERNE A CONCESSIONE EDILIZIA N. 50/98.
- ABITABILITA' ACCOLTA ED ATTESTATA CON SILENZIO ASSENSO Prot. 2601 del 16/03/2001 - essendo trascorsi 45 gg dalla data di presentazione della domanda del 17/07/2000 con il n. 6734 di P.G., ai sensi dell'Art. 4, 3° comma del D.P.R. 22/04/1994 n. 425.

A pagina 27 della perizia di stima, il geometra ha indicato che la parete di separazione tra letto e soggiorno è stata parzialmente demolita per ricavare un unico vano pranzo-soggiorno.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, occorre regolarizzare lo stato di fatto, eseguendo opere edili per un costo indicativamente indicato, a carico della parte aggiudicataria.

Certificazioni:

non sono state fornite/rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti; si suggeriscono verifiche da parte di tecnico abilitato.

E'presente l'A.P.E. per l'abitazione, registrata con il numero 00215-113577-2015 rilasciata il 30/11/2015 e valida fino al 30/11/2025, classe energetica "E".



Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, presso il portale dell' Agenzia delle Entrate non risulta essere presente agli atti alcun elaborato planimetrico, ma copia, gli è stata fornita dall' amministratore condominiale tramite e-mail.

Sub 49: si richiama l' infracitando atto di provenienza in merito alla "porzione di area in uso esclusivo": lo stimatore ha indicato che questo non trova riscontro né nella documentazione catastale, né in loco.

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:

- vendite a ministero del Notaio Franco Vincenzo in data 4 maggio 2001, Rep.n. 41065/10110, trascritto a Reggio Emilia il 30 maggio 2001 ai numeri 10961/7119, dal quale si evince quanto segue:

"Alla sopradescritta unità immobiliare è inoltre annessa in uso esclusivo una porzione di area posta sul retro del fabbricato, contraddistinta con la dicitura "SUB 49" nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto a mio rogito 19 Luglio 2000 repertorio n. 39634, di cui sopra" ...omissis... " Su detta area, lungo tutto il lato nord della stessa, su una striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari 2 (due) grava diritto di passaggio a favore di tutto il condominio per accedere alle corsie pedonali condominiali per lavori straordinari relativi sia alle aree comuni che alle aree in uso esclusivo".

... "E viene compravenduto fra le rispettive parti:

- nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fissi ed infissi, servitù attive e passive inerenti anche nascenti o richiamati nel sopracitato atto di provenienza che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e che si hanno qui per integralmente riportati, nessuno escluso od eccettuato;

- con i diritti ed obblighi del condominio edilizio e con la proporzionale quota di proprietà come sopra precisata sugli enti comuni del fabbricato quali determinati ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile, fra cui in particolare:

l'area su cui insiste il fabbricato e quella cortilizia (mappali 287 e 289) gravata dagli usi esclusivi come risulta dalla sopra richiamata planimetria, con la precisazione che sono di uso comune le aree a verde condominiale antistanti il fabbricato prospicienti la Via Valle, l'area a verde condominiale sita sul retro con la piazzetta ed i vialetti pedonali; fra gli enti condominiali si annoverano inoltre: i due ingressi pedonali e quello carraio antistanti la Via Valle, l'androne, il porticato con l'androne al piano terreno, i corridoi pensili ai piani primo e secondo, il piccolo locale tecnico al piano terzo, il vano scala da terra a tetto con i relativi pianerottoli-disimpegni, l'ascensore con relativo vano, impianti e macchinari; lo scivolo di servizio alle autorimesse ed il corridoio di manovra nell'interrato, i muri portanti, il tetto; le fognature e gli impianti fino ai punti di diramazione alle singole unità immobiliari;

- con la precisazione che l'area rappresentata dal mappale 269, estesa centiare 66, ente urbano senza redditi, e' di ragioni particolari;

- con la precisazione che le aree in uso esclusivo dovranno essere adibite ad orto o a giardino a cura e spese degli esclusivisti e su di esse non potranno essere messe a dimora piante di alto fusto; dette aree potranno essere recintate solo con siepi che non dovranno superare l'altezza di



centimetri cento dal piano di campagna; esse sono gravate dalla servitu' di passaggio e di ispezione per manutenzioni necessarie alle condutture condominiali..."

Stato di occupazione: gli immobili risultano occupati in forza di contratto di locazione.

LOTTO 2)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DALL'ING. ANNALISA MOSCATELLI che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Gattatico (RE), Via Valle s.n.c., **piena proprietà** di autorimessa posta al piano interrato, con accesso carraio dal cortile esterno lato ovest e pedonale fronte est, oltre che dall'androne del vano scala.

Superficie Commerciale Autorimessa 18,44 mq.

Dalla relazione di stima si evincono oneri insoluti condominiali.

• LOTTO 2:

• Proprietà per la quota 1/1 di:

• Catasto Fabbricati del Comune di Gattatico (RE):

- **Foglio 16, particella 287 sub. 22**, Categoria C/6, Classe 3, Mq. 18, Superficie catastale totale mq. 20, Via Valle n. 23, Piano S1, Rendita Euro 72,51.

Data della vendita: 05/12/2024 ore 15:00. Prezzo base: Euro 7.200,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 5.400,00.

Confini:

Autorimessa Sub. 22: Piano Primo Sottostrada

Nord: Corridoio Autorimesse Comune

Est: Sub.23 : Autorimessa

Sud: Area comune

Ovest: Sub. 21: Autorimessa.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:

secondo quanto dichiarato dall'ing. Annalisa Moscatelli nella perizia di stima depositata in atti, risulta quanto di seguito:

- Concessione edilizia n. 126/95 del 03/08/1996 avente per oggetto NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO PLURIFAMILIARE COMPOSTO DA 19 ALLOGGI.

- Concessione edilizia n. 50/98 del 13/01/2000 avente per oggetto CONCESSIONE IN SANATORIA (Art. 13 legge 47/85) - VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA N. 126/95 – N. 22 ALLOGGI.

- Denuncia Inizio Attività Prot. N. 5928 del 24/06/2000 – Prot. Int. 391 avente per oggetto LIEVI VARIANTI INTERNE A CONCESSIONE EDILIZIA N. 50/98.

- ABITABILITA' ACCOLTA ED ATTESTATA CON SILENZIO ASSENSO Prot. 2601 del 16/03/2001 - essendo trascorsi 45 gg dalla data di presentazione della domanda del 17/07/2000 con il n. 6734 di P.G., ai sensi dell'Art. 4, 3° comma del D.P.R. 22/04/1994 n. 425.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, nelle misure prese a campione, vi sono lievi difformità che rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% - ai sensi dell'Art. 34 bis DPR 380/2001 – pertanto l'unità immobiliare risulta essere conforme allo stato legittimato.



Certificazioni:

non sono state fornite/rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti; si suggeriscono verifiche da parte di tecnico abilitato.

A.P.E.: non necessario.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, presso il portale dell'Agenzia delle Entrate non risulta essere presente agli atti alcun elaborato planimetrico, ma copia, gli è stata fornita dall'amministratore condominiale tramite e-mail.

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:

- vendite a ministero del Notaio Franco Vincenzo in data 4 maggio 2001, Rep.n. 41065/10110, trascritto a Reggio Emilia il 30 maggio 2001 ai numeri 10961/7119, dal quale si evince quanto segue:

...omissis... " Su detta area, lungo tutto il lato nord della stessa, su una striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari 2 (due) grava diritto di passaggio a favore di tutto il condominio per accedere alle corsie pedonali condominiali per lavori straordinari relativi sia alle aree comuni che alle aree in uso esclusivo".

... "E viene compravenduto fra le rispettive parti:

- nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fissi ed infissi, servitù attive e passive inerenti anche nascenti o richiamati nel sopracitato atto di provenienza che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e che si hanno qui per integralmente riportati, nessuno escluso od eccettuato;

- con i diritti ed obblighi del condominio edilizio e con la proporzionale quota di comproprietà come sopra precisata sugli enti comuni del fabbricato quali determinati ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile, fra cui in particolare:

l'area su cui insiste il fabbricato e quella cortilizia (mappali 287 e 289) gravata dagli usi esclusivi come risulta dalla sopra richiamata planimetria, con la precisazione che sono di uso comune le aree a verde condominiale antistanti il fabbricato prospicienti la Via Valle, l'area a verde condominiale sita sul retro con la piazzetta ed i vialetti pedonali; fra gli enti condominiali si annoverano inoltre: i due ingressi pedonali e quello carraio antistanti la Via Valle, l'androne, il porticato con l'androne al piano terreno, i corridoi pensili ai piani primo e secondo, il piccolo locale tecnico al piano terzo, il vano scala da terra a tetto con i relativi pianerottoli-disimpegno, l'ascensore con relativo vano, impianti e macchinari; lo scivolo di servizio alle autorimesse ed il corridoio di manovra nell'interrato, i muri portanti, il tetto; le fognature e gli impianti fino ai punti di diramazione alle singole unità immobiliari;

- con la precisazione che l'area rappresentata dal mappale 269, estesa centiare 66, ente urbano senza redditi, e' di ragioni particolari;

- con la precisazione che le aree in uso esclusivo dovranno essere adibite ad orto o a giardino a cura e spese degli esclusivisti e su di esse non potranno essere messe a dimora piante di alto fusto;



dette aree potranno essere recintate solo con siepi che non dovranno superare l'altezza di centimetri cento dal piano di campagna; esse sono gravate dalla servitu' di passaggio e di ispezione per manutenzioni necessarie alle condutture condominiali..."

Stato di occupazione: l'immobile verrà consegnato libero 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 05/12/2024 alle ore 15:00 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 88.000,00** e l'offerta minima è di **Euro 66.000,00**;

per il **lotto 2)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 7.200,00** e l'offerta minima è di **Euro 5.400,00**.

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 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 11 T 06270 12800 CC0680313631 – 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@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) 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, 23/09/2024



Il Notaio Dr. Gaetano Velardi

