

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 176/2023 R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta D.ssa **Maura Manghi**, Notaio in Reggio Emilia, iscritta nel ruolo del Collegio Notarile di Reggio Emilia, per il tramite dell'Associazione Notarile – Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive, con sede in Reggio Emilia, - via Paterlini 1 – presso il Palazzo di Giustizia, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Camilla Sommariva, in data 18 settembre 2024, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

Lotto unico

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. SERGIO ZANNI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Correggio (RE), località Canolo, via Canolo n. 57-57/A, **piena proprietà di fabbricato residenziale a due alloggi con attiguo locale bar in disuso e due autorimesse in corpo staccato, oltre area cortiliva pertinenziale, compreso il proporzionale diritto di comproprietà, pari all'intero, sulle parti comuni dell'edificio ex art. 1117 c.c..**

Trattasi di compendio insistente su lotto di superficie catastale pari a 445 mq., formato da un vetusto edificio principale distribuito su tre piani, composto da n. 1 alloggio al piano terra e n. 1 alloggio inagibile al piano primo, oltre soffitte al piano secondo, collegati da ingresso con vano scala comune, per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 198,76 circa, oltre area cortiliva comune parzialmente recintata con piccolo fabbricato destinato a due autorimesse di superficie lorda complessiva 19,80 mq; corpo secondario destinato a bar in disuso di superficie mq. 68,00 con area esclusiva di circa 80 mq.

Si richiama il capitolo 4 - descrizione dei beni:

l'appartamento al piano terra (sub. 13) è composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, oltre ripostiglio sottoscala.

L'alloggio al piano primo (sub. 14) è composto da soggiorno, cucina, due camere,



bagno e disimpegno: lo stimatore specifica che in questo alloggio non sono state eseguite le opere di ristrutturazione previste ed autorizzate con PDC n. 7705/2011 e successiva SCIA n. 3581/2012, ma risulta completamente da ristrutturare e di fatto è da considerarsi inagibile per quanto illustrato in perizia.

Per le soffitte al piano secondo/sottotetto (subb. 13-14) valgono le medesime considerazioni svolte per l'appartamento al piano primo.

Il locale bar (sub. 8) è costituito da un corpo basso posto in aderenza al fabbricato abitativo sul lato nord: interamente distribuito al piano terra, risulta in disuso da anni ed è composto da locale bar, cucina, dispensa, due wc, e due disimpegni, con altezze variabili da 2,30 mt a 3,90 mt sottotavolato; dispone di porzione di area cortiliva destinata a parcheggi di uso pubblico sul lato est, non recintata, e di una piccola area sul fronte ovest.

Le n. 2 autorimesse (mapp.101 subb.1-2) sono collocate in un piccolo edificio in corpo staccato collocato all'interno dell'area cortiliva recintata.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, l'edificio in oggetto è da considerarsi in scadente stato conservativo, parzialmente inutilizzabile-inagibile per precarie condizioni statico strutturali, inadeguatezza e/o assenza di impianti e finiture e pregiudizievoli condizioni di insalubrità per infiltrazioni dalla copertura e dal piano terra: necessita di un globale intervento di ristrutturazione comprendente opere di consolidamento strutturale e messa in sicurezza, rifacimento e/o recupero della copertura e di alcuni solai, opere di risanamento ed adeguamento interne ed esterne, opere di adeguamento degli impianti tecnologici e delle finiture.

Diritto reale pignorato: piena ed intera proprietà

Indirizzo: in Comune di Correggio (RE), località Canolo, via Canolo n. 57-57/A

Estremi catastali:

• **LOTTO UNICO:**

C/1, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Correggio (RE):

- **Foglio: 2, Particella: 84, Subalterno: 8**, categoria C/1, classe 7, mq. 54, superficie catastale totale: 73 mq., Via Canolo n. 57/A, piano T, Rendita: Euro 1.294,03.

A/2, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Correggio (RE):

- **Foglio: 2, Particella: 84, Subalterno: 13**, categoria A/2, classe 1, vani 6, superficie catastale totale: 99 mq., superficie catastale totale escluse aree



scoperte: 99 mq., Via Canolo n. 57, piano T-2, Rendita: Euro 635,24.

A/2, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Correggio (RE):

- **Foglio: 2, Particella: 84, Subalterno: 14**, categoria A/2, classe 1, vani 5,5, superficie catastale totale: 97 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 97 mq., Via Canolo n. 57, piano 1-2, Rendita: Euro 582,31.

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

- **Foglio: 2, Particella: 101, Subalterno: 1**, categoria C/6, classe 2, mq. 9, superficie catastale totale: 11 mq., Via Canolo n. 57, piano T, Rendita: Euro 27,89.

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

- **Foglio: 2, Particella: 101, Subalterno: 2**, categoria C/6, classe 2, mq. 9, superficie catastale totale: 10 mq., Via Canolo n. 57, piano T, Rendita: Euro 27,89.

Data della vendita: 10/12/2024 ore 14:50. Prezzo base: Euro 116.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 87.000,00.

Confini:

l'intero compendio immobiliare pignorato confina:

- a nord con mappale 83 di altre ragioni;
- ad est con strada pubblica via Canolo;
- a sud con mappale 85 di altre ragioni;
- a ovest con mappali 80 e 81 di altre ragioni.

PRECISAZIONI IN MERITO ALLE PARTI COMUNI MAPPALE 84, SUBALTERNI 15 E 16:

il pignoramento colpisce la piena ed intera proprietà di tutte le unità immobiliari del mappale 84, che pertanto risulta integralmente pignorato; ne consegue che sono da intendersi comprese anche le relative quote proporzionali millesimali ai sensi dell'art.1117 C.C. sulle parti comuni dell'edificio.

Le parti comuni sono state infatti graficamente rappresentate con elaborato planimetrico prot. RE0087516 del 23/08/2013, e così censite:

- mapp. 84 sub.15: categoria BCNC: ingresso e vano scala comune ai subb.13-14 (P.T-1-2);
- mapp. 84 sub.16: categoria BCNC: corte comune ai subb.13-14

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



accesso agli atti inoltrata via pec in data 29/03/2024 presso il Comune di Correggio, in data 09/04/2024 lo stimatore ha preso atto che non sono stati reperiti titoli abilitativi inerenti la costruzione originaria del fabbricato principale mapp. 84; trattasi di un immobile edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, già presente nella mappa del cd. “catasto cessato” del secondo dopoguerra; ciò premesso, il perito ha preso visione dei seguenti titoli abilitativi, reperiti dai competenti addetti, relativi agli immobili pignorati, e precisamente:

- 1. Nulla Osta n. 30/NC rilasciato in data 25/03/1957** per “Costruzione di un fabbricato da adibire a pollaio”.
- 2. Nulla Osta n. 60/NC rilasciato in data 30/04/1959** per “Costruzione di un basso servizio” e relativo **Permesso di Servibilità rilasciato in data 08/02/1960** a seguito di verbale di sopralluogo dell’Ufficiale Sanitario in data 26/01/1960 e di verbale di sopralluogo del Tecnico Comunale in data 28/01/1960.
- 3. Autorizzazione Edilizia n. 583/85/14 rilasciata in data 03/07/1985** per “Riparazione tetto e sostituzione grondaie”.
- 4. Condono Edilizio L. 47/85 pratica n. 1383 progr. 0740206609 presentato in data 31/12/1986** per “Costruzione di una autorimessa” (rif. mappale 101 sub.2) a cui ha fatto seguito il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 19022 rilasciata in data 22/12/1994, con relativo Certificato di Agibilità rilasciato in data 22/12/1994.
- 5. Condono Edilizio L. 47/85 pratica n. 1384 progr. 0740206912 presentato in data 31/12/1986** per “Costruzione di una autorimessa” (rif. mappale 101 sub.1) a cui ha fatto seguito il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n.19023 rilasciata in data 22/12/1994, con relativo Certificato di Agibilità rilasciato in data 22/12/1994.
- 6. Parere di Massima prot. 4458 rilasciato in data 20/05/2011** per “Valutazione preventiva per cambio d’uso con opere in edificio ad uso laboratorio e residenziale”.
- 7. Comunicazione Inizio Lavori ex art.6 c.2 lett. a) DPR 380/2001 prot. 6446/2011** presentata in data 15/06/2011 per “Interventi di manutenzione straordinaria di cui alla Valutazione preventiva n. 4458/2011”.
- 8. PDC Permesso di Costruire n. 7705/2011 rilasciato in data 04/08/2011** per “Recupero di edificio residenziale e cambio d’uso da laboratorio a bar senza aumento di carico urbanistico” e successiva SCIA Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 3581/2012 presentata in data 04/04/2012 per “Variante al PDC n.7705/2011; e



successiva comunicazione fine lavori parziale prot. 5597/2012 del 23/05/2012 con Certificato di Conformità Edilizia Parziale relativo alla sola unità bar mappale 84 sub. 8 **prot. n. 5595/2012 rilasciato in data 01/06/2012.**

Secondo quanto indicato dallo stimatore, si rende necessario determinare lo stato legittimo dei beni a cui fare riferimento per la valutazione della conformità urbanistico edilizia degli stessi; vista la fase di modifica della normativa nazionale e regionale attualmente in corso (di cui si dice nel paragrafo 5.1.3 della perizia), per la definizione dello stato legittimo dei beni si fa cautelativamente riferimento alla normativa regionale vigente, e precisamente all'art.10 bis L.R. 15/2013, che si riporta in perizia e deve intendersi quivi per intero richiamata.

Nel caso in esame, per l'edificio mapp. 84 si prende quale riferimento di verifica la rappresentazione riportata nell'elaborato grafico allegato alla SCIA n. 3581/2012 del 04/04/2012; per quanto concerne il basso servizio mapp.101 si prendono a riferimento gli elaborati grafici allegati ai due Condoni edilizi pratiche n. 1383 e n. 1384 progr. 0740206609 e 0740206912 del 31/12/1986 e relative CE in Sanatoria.

Per quanto si è potuto verificare, lo stato di fatto degli immobili NON corrisponde pienamente a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate ai sopraccitati titoli abilitativi in atti comunali, per la presenza di svariate e rilevanti difformità elencate di seguito.

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

- FABBRICATO MAPPALE 84: al piano terra, modesti spostamenti di alcune pareti divisorie interne, minime difformità degli spessori murari, formazione di cassonetti impiantistici, imprecisioni delle altezze, oltre altro; ai piani primo e secondo svariate difformità per mancata realizzazione delle opere di recupero dell'edificio residenziale previste dal PDC n.7705/2011 del 04/08/2011 e successiva Variante con SCIA n.3581/2012 del 04/04/2012; oltre alla presenza di un piccolo manufatto e di una tettoia uso ricovero per cani, realizzati abusivamente senza titolo sul retro del basso servizio, da rimuovere.
- AUTORIMESSE MAPPALE 101: modeste difformità dimensionali alle aperture esterne, tamponamento di una porta esterna, difformità delle altezze interne.

Il tutto come meglio illustrato in perizia nell'elaborato grafico di confronto tra lo stato rilevato e l'ultima tavola grafica in atti comunali; si precisa che tale elaborato ha mero



valore indicativo ed è stato redatto al solo fine di rendere maggiormente comprensibili le difformità rilevate attraverso una semplice rappresentazione grafica e/o correzione delle quote legittimate sulla base delle misure effettivamente rilevate.

Per quanto sopra esposto, lo stimatore ritiene che le difformità riscontrate debbano essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità ai sensi art. 17 LR 23/2004 e s.m.i. (si veda paragrafo 5.1.5); ad esclusione del piccolo manufatto e della tettoia uso ricovero per cani, da considerarsi opere abusive senza titolo, in contrasto con le normative urbanistico edilizie e sulle distanze dai confini, e che pertanto dovranno essere completamente rimosse.

– O – O – O – O – O –

Alla luce di tali riscontri, lo stimatore attesta la NON conformità edilizia dello stato di fatto degli immobili rispetto al c.d. “stato legittimo” dei beni come definito dall’art.10 bis L.R. 15/2013.

– O – O – O – O – O –

L'analisi dello stato legittimo degli immobili e le valutazioni in merito alla possibile regolarizzazione in sanatoria delle difformità riscontrate sono state svolte in riferimento alla normativa regionale attualmente vigente (LR 23/2004) ed al Testo Unico dell’edilizia DPR 380/2001, al quale sono state recentemente apportate rilevanti modifiche con il Decreto Legge n. 69/2024 (cd. Decreto “Salva Casa”) e relativa conversione in Legge n. 105 del 24/07/2024; la normativa in materia è da considerarsi ancora “in evoluzione”, vista la compresenza di norme regionali e nazionali non pienamente concordanti, dovendosi ritenere plausibile che alla stessa normativa regionale (cui lo stimatore fa tuttora riferimento) vengano presumibilmente apportate modifiche entro un breve lasso di tempo. Si evidenzia pertanto all’Acquirente che le valutazioni svolte nell’elaborato in atti potrebbero subire variazioni anche a breve termine, sia in funzione dei cambiamenti normativi in materia di prossima adozione a livello regionale, sia in rapporto alle variazioni interpretative-applicative che ne deriveranno rispetto alle prassi finora consolidate.

Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (quali per esempio la necessità di regolarizzazioni, oneri, monetizzazioni e quant’altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell’Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici



vigenti e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia), si precisa che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia. (ex art. 2922 c.c.).

OPERE DI RIPRISTINO:

per le ragioni indicate nel paragrafo 5.1.3, il piccolo manufatto e la tettoia uso ricovero per cani sul resto del basso servizio mapp. 101 sono da considerarsi opere abusive non sanabili, e pertanto dovranno essere completamente demolite.

Si prevede pertanto l'esecuzione delle opere edili necessarie alla demolizione di tali abusi, i cui costi restano integralmente a carico dell'Acquirente e si quantificano, a titolo meramente indicativo non vincolante, in modo forfettario in perizia.

Dette opere dovranno essere realizzate prima della presentazione della pratica di sanatoria per la regolarizzazione delle altre difformità sanabili (di cui al paragrafo 5.1.5), oppure previa autorizzazione contestualmente richiesta con la stessa pratica, cd. "sanatoria con opere di adeguamento".

Si segnala che potrebbero rendersi necessarie anche opere di adeguamento e/o ripristino della rete fognaria di scarico reflui in acque superficiali, alle condizioni indicate nell'"Autorizzazione allo scarico acque reflue domestiche" n. 7293/2011 rilasciata in data 03/8/2011, nel caso in cui, a seguito di opportune verifiche, lo stato di fatto non dovesse risultare conforme; in tal caso, ogni costo ed onere di adeguamento eventualmente derivante, allo stato non quantificabile, resta integralmente in capo all'Acquirente.

Fatta salva la facoltà dell'Acquirente di ripristinare la conformità urbanistica e catastale dei beni anche secondo altre modalità, se ed ove ammissibili e comunque nel rispetto delle normative vigenti.

– O – O – O – O – O –

Restano inoltre ad integrale carico dell'Acquirente tutti gli oneri ed i costi necessari per il globale intervento di ristrutturazione e recupero di cui necessita il compendio, comprendente opere di consolidamento strutturale e messa in sicurezza, rifacimento e/o recupero della copertura e di alcuni solai, opere di risanamento ed adeguamento interne ed esterne, opere di adeguamento degli impianti tecnologici e delle finiture, nonché tutti i costi per le spese tecniche dovute e necessarie ad autorizzare tali lavori ai sensi delle



vigenti normative in materia, nessuno escluso.

Con la precisazione che, secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Correggio, il compendio ricade in zona agricola ed è identificato come “insediamento rurale n. 032.1”, classificato come “caso d’intervento 1/C: Edificio riconoscibile con caratteri tipici del '900” (art. 89.5.1.c delle N.T.A.) e con presenza di elementi di interesse storico testimoniale oggetto di tutela (art.117 della N.T.A.); pertanto, qualsiasi intervento sul compendio pignorato dovrà essere realizzato in conformità ai criteri di recupero, conservazione e tutela specificamente previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Ciò considerato, si precisa che la valutazione del più probabile valore di mercato del cespite viene svolta con riferimento allo stato conservativo riscontrato alla data del sopralluogo, inerente lo stato di fatto in cui gli immobili risultano attualmente, descritto nella perizia. Tutti i costi per le opere edili ed impiantistiche necessarie per la ristrutturazione e/o il ripristino della piena usabilità dei beni, spese tecniche ed accessorie comprese, anche se non espressamente quantificati, restano integralmente in capo all’Acquirente.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

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

pratica edilizia: accertamento di conformità ai sensi artt. 17 e/o 17bis LR 23/2004 e s.m.i. mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per regolarizzazione delle difformità esistenti.

Pratica catastale: regolarizzazione della documentazione catastale con presentazione di pratiche Docfa e di Tipo Mappale di modesta entità, come indicato nel paragrafo 3.4.

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

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



PRECISAZIONI AI SENSI DM 37/2008, capitolo 5.1.16.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, nella porzione abitativa, gli impianti tecnologici sono da considerarsi non conformi alle vigenti normative, privi delle certificazioni di conformità: non se ne garantisce il pieno e corretto funzionamento in quanto parzialmente distaccati, modificati e danneggiati, oltre che vetusti e completamente inutilizzabili ai piani primo e secondo, da ripristinare integralmente a cura e spese dell'Acquirente.

Nel locale bar, gli impianti risultano essere stati rinnovati durante l'intervento di cambio d'uso degli anno 2011-2012, tuttavia, per quanto è stato possibile visionare in sede di sopralluogo, gli stessi risultano dismessi da anni e presentano segni di modifiche; inoltre, non è stato possibile verificarne l'effettivo funzionamento; di conseguenza, non si garantisce la conformità ed il pieno e corretto funzionamento anche di questi impianti tecnologici, che dovranno essere verificati ed adeguati a cura e spese dell'Acquirente.

Si precisa che, per le ragioni sopra esposte, ad avviso dello scrivente le certificazioni di conformità ai sensi del DM 37/2008 reperite con l'accesso in atti comunali sono da considerarsi prive di validità.

Restano pertanto a carico dell'Acquirente tutti i costi per le opere di verifica, completamento, adeguamento, rifacimento, messa a norma e certificazioni necessarie.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010:

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

MAPPALE 84:

- **subb. 8-13:** le consistenze delle unità immobiliari visionate subb. 8 e 13 corrispondono sostanzialmente alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio; sono presenti modeste imprecisioni di carattere grafico e/o nell'indicazione delle altezze, da giudicarsi influenti in base alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 2 del 09/07/2010 prot. 36607, non sussistendo l'obbligo di dichiarazione di



variazione in Catasto in quanto le stesse imprecisioni “non hanno rilevanza catastale”, e non incidono su categoria, classe, consistenza e rendita delle unità immobiliari. La presentazione di pratica di variazione catastale Docfa è da considerarsi non obbligatoria, ma comunque consigliabile.

Sub. 14: la consistenza dell'unità immobiliare visionata sub. 14 NON corrisponde esattamente alla planimetria catastale¹⁴ depositata presso l'Agenzia del Territorio: oltre alle medesime imprecisioni riscontrate per i subb. 8 e 13, si rileva la non corrispondenza della porta interna di una camera da letto, sensibilmente spostata, tale da far ritenere necessaria la presentazione di pratica di variazione catastale Docfa.

MAPPALÉ 101 (subb. 1-2): le consistenze delle unità immobiliari visionate NON corrispondono esattamente alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio; oltre alle medesime imprecisioni grafiche riscontrate per le altre unità, si rilevano l'errata rappresentazione di una porta esterna nel sub. 1 e l'errata indicazione delle altezze minime e massime in entrambi i sub, ritenendosi necessaria la presentazione di pratica di variazione catastale Docfa.

Si segnala inoltre che, nella mappa catastale, la sagoma del mappale 84 non è correttamente rappresentata nella porzione nord destinata a bar (manca una rientranza sul fronte via Canolo); occorre pertanto rettificare la mappa catastale mediante presentazione di Tipo Mappale di modesta entità.

Lo stimatore dichiara, pertanto, la NON conformità dello stato di fatto rispetto alla documentazione catastale in atti, con obbligo di regolarizzazione, in capo all'Acquirente, mediante redazione di pratiche catastali Docfa e di Tipo Mappale di modesta entità.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti 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.

Stato di occupazione: immobili identificati al C.F. del Comune di Correggio al foglio 2 mappale 84 sub. 13, e al foglio 2 mappale 101 subalterni 1 e 2: gli immobili potranno essere consegnati liberi a cura del custode giudiziario ex art 560 c.p.c. (l'ordine di liberazione sarà emesso al momento della pronuncia del decreto di trasferimento dell'immobile).

Immobili identificati al C.F. del Comune di Correggio al foglio 2 mappale 84 subalterni 8 e 14: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode



Giudiziario.

Viene fatto espresso riferimento a quanto indicato nella pubblicità di legge.

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 **10 Dicembre 2024 alle ore 14:50** nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra), con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per il lotto unico il prezzo base per le offerte è di **Euro 116.000,00 e l'offerta**



minima è di Euro 87.000,00.

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

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura). **Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.**

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

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

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

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

- **ASTALEGALE.NET SPA con la piattaforma Spazioaste, raggiungibile sul sito www.spazioaste.it.**

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare offerta conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32, artt. 12 e segg., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul PVP, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia. **Ad essa dovrà essere allegata la ricevuta del versamento tramite BONIFICO sul c/c bancario intestato alla procedura e aperto presso la "CASSA DI RAVENNA S.P.A." Agenzia di Reggio Emilia, Via Battaglione Toscano n. 1/A, identificato con il numero della procedura e con codice IBAN IT 57 Z 06270 12800 CC0680321277 – della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).**



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

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, **è ammesso a offrire personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.**

In caso di offerta formulata da più persone, ai sensi dell'art. 12/4, terzo periodo, D.M. n. 32/2015, all'offerta deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. ovvero che i coniugi depositino dichiarazione ex art. 179 c.c. dopo l'aggiudicazione, contestualmente alla prova del pagamento del saldo); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (al più tardi all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

All'offerta devono essere allegati i documenti di identità dell'offerente (nel caso di offerente minorenni, sia dell'offerente, sia di chi esercita la potestà su quest'ultimo), del presentatore, se differente dall'offerente, dell'avvocato mandatario.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

In caso di ricorso alla figura del presentatore, si dispone che il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta



generata dal sistema, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta **dall'offerente** con firma digitale e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di *casella PEC identificativa* (c.d. PEC-ID), *rilasciata da un gestore di PEC iscritto in apposito registro ministeriale* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, **ricostituibile all'offerente**, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta, a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente.

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

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

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di



accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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

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

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

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

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

In particolare:

- qualora l'unica offerta o quella risultante al termine della gara sia pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione;
- qualora l'unica offerta sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore al 75% dello stesso (offerta minima), previa consultazione delle parti e del Custode, si procederà ad aggiudicazione sempre che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo



superiore con una nuova vendita ex art. 572 c.p.c. e sempre che non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

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

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

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

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

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

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

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

Nello stesso termine di 120 giorni:



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

- **l'aggiudicatario deposita presso l'Associazione notarile dichiarazione scritta - resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - con cui fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. In difetto di tale dichiarazione, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento.**

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

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

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet www.ivreggioemilia.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, 20 settembre 2024

Il Notaio D.ssa Maura Manghi

