

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N. 94/2023 R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta D.ssa **Teresa Di Girolamo**, 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 02/10/2024, 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

DALL'ING. FIORENZA PIERLI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Canossa (RE), località Selvapiana, **piena proprietà di terreni a destinazione agricola e residenziale, con sovrastante fabbricato a due unità abitative pressoché simmetriche in corso di costruzione, comprendenti due autorimesse e due aree a parcheggio privato, con area cortiliva comune antistante l'edificio sul lato sud e due aree a verde privato sul lato nord**, il tutto sito nella zona periferica agricola di notevole panoramicità di Selvapiana di Canossa (RE). Terreni destinati in base al CDU a: "Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale" in base al PTCP di Reggio Emilia; in parte a "Zona agricola normale di prima classe" ed in parte a "Zona residenziale di espansione vincolata a piano particolareggiato" in base al PRG (strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Canossa). Al sopralluogo risultava presente un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione allo stato di grezzo, con lavori interrotti presumibilmente nel 2013. Al sopralluogo, ciascuna delle due u.i. costituenti l'edificio bifamiliare risultava disposta su quattro livelli ai piani primo sottostrada, terra, primo e secondo sottotetto collegati da scale interne. Ogni u.i. costituente l'edificio bifamiliare risulta costituita al piano seminterrato da: ingresso e cantina (al sopralluogo nella cantina risultava ricavato un vano ad uso bagno/lavanderia); al piano terra da: sala con due balconi, bagno e cucina che dà

l'accesso ad una veranda che si affaccia sull'area cortiliva a verde privato; al primo piano da: due camere da letto con tre balconi e un bagno; al secondo piano da: un vano ad uso sottotetto con balcone incassato nel tetto (al sopralluogo con accesso tramite portafinestra). 311 mq di superficie commerciale per fabbricato a due unità abitative in corso di costruzione, comprendenti due aree a parcheggio privato e due autorimesse al piano terra con accesso dall'area cortiliva comune di circa 206 mq. Due terreni agricoli a verde privato di superficie catastale complessiva di 666 mq (di cui ai mapp.576 e 578 al CT).

Il cantiere risulta fermo da circa 10 anni. Viene fatto integrale riferimento al capitolo 4 della perizia - DESCRIZIONE DEI BENI - in ordine alla descrizione degli immobili, nonché allo stato di conduzione e manutenzione degli stessi.

Piena proprietà

- LOTTO UNICO:

F/3 - fabbricato in corso di costruzione, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di CANOSSA (RE):

- o **Foglio: 20, Particella: 582, Subalterno: 1**, categoria F/3, località Selvapiana n. SNC, Piano S1. (*Autorimessa in corso di costruzione*).

F/3 - fabbricato in corso di costruzione, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di CANOSSA (RE):

- o **Foglio: 20, particelle 577 subalterno 1, 582 subalterno 2, 582 subalterno 3 TRA LORO GRAFFATE**, categoria F/3, località Selvapiana n. SNC, Piano S1-T-1-2. (*Alloggio e posto auto in corso di costruzione*).

F/3 - fabbricato in corso di costruzione, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di CANOSSA (RE):

- o **Foglio: 20, Particella 582 subalterno 4**, categoria F/3, località Selvapiana n. SNC, Piano S1. (*Autorimessa in corso di costruzione*).

F/3 - fabbricato in corso di costruzione, immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di CANOSSA (RE):

- o **Foglio: 20, particelle 577 subalterno 2, 582 subalterno 5, 582 subalterno 6 TRA LORO GRAFFATE**, categoria F/3, località Selvapiana n. SNC, Piano S1-T-1-2. (*Alloggio e posto auto in corso di costruzione*).

T - terreno, immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di CANOSSA (RE):

o **Foglio: 20, particella 576**, qualità semin arbor, classe 2, mq. 368, R.D. Euro 2,00, R.A. Euro 2,66.

T - terreno, immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di CANOSSA (RE):

o **Foglio: 20, particella 578**, qualità semin arbor, classe 2, mq. 398, R.D. Euro 1,62, R.A. Euro 2,15.

(i beni oggetto di pignoramento già censiti al Catasto Terreni del Comune di Canossa al foglio 20 mappali 472, 477, 491 e 494 sono stati oggetto di frazionamento del 01/02/2024 Pratica n. RE0009477, e successivo accatastamento con “tipo mappale con frazionamento” Pratica n. RE0017354 in atti dal 23/02/2024 - COSTITUZIONE).

Data della vendita: 23/01/2025 ore 15:10. Prezzo base: Euro 80.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 60.000,00.

Confini catastali:

(così come come desunti dall'atto di provenienza e dall'estratto di mappa) a nord ragioni del mappale 75; ad est ragioni del mappale 478; a sud i mappali 493, 492 e 475; ad ovest i mappali 474 e 471.

Pertinenze e accessori:

sono ricomprese le quote proporzionali dei diritti di proprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e seguenti. In particolare dall'elaborato planimetrico depositato in atti Prot. RE0017354 del 23/02/2024 si evince che il mappale 582 sub. 7 è un BCNC, corsia d'accesso, armadietti contatori e cortile, comuni a tutti i sub. dei mappali 582 e 577.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dall'Ing. Fiorenza Pierli nella perizia di stima depositata in atti, i terreni del lotto in oggetto, originariamente censiti al CT al Fg. 20 mappali 472-477-491-494 (prima dell'aggiornamento catastale avvenuto nel corso della procedura esecutiva), risultano avere la destinazione urbanistica agricola e residenziale, come riportato in dettaglio nel CDU (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal comune di Canossa (RE) a prot. n.0008260 in data 14/11/2023. I terreni in oggetto hanno la seguente destinazione urbanistica:

in base al piano Regolatore Vigente (PRG) del comune di Canossa (RE):

- i terreni censiti al CT al FG. 20 ai MAPP. 472 - 477: "Zona agricola normale di prima classe" (art. 23.1 delle Norme Tecniche d'Attuazione);

- i terreni censiti al CT al FG. 20 ai MAPP. 491 – 494: "Zona residenziale di espansione vincolata a piano particolareggiato" (art. 20.7 delle Norme Tecniche di Attuazione);

in base al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Reggio Emilia:

- i terreni censiti al CT al FG. 20 ai MAPP. 472 – 477 - 491 – 494: "Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale" (art. 42 delle Norme Tecniche d'Attuazione).

Il CDU risulta rilasciato in data 14/11/2023 sui precedenti mappali poi variati nel corso nella procedura.

In data 29/11/2023 l'esperto stimatore si è recato presso l'Ufficio tecnico comunale di Canossa (RE) per prendere visione del fascicolo edilizio.

Dalla disamina dell'intero fascicolo edilizio (allegato 14), risulta che l'edificio bifamiliare a destinazione residenziale in corso di costruzione, con lavori al grezzo, risulta costruito in virtù di:

- **Permesso di costruire n. 7/2011 del 16/07/2011** per "realizzazione di 2 unità abitative in loc. Selvapiana", con richiesta di PdC n. 3098/2011 di PG del 09/05/2011 e comunicazione di inizio lavori a Prot. n.7502 del 07/11/2011. In rif. ai vincoli idrogeologici, risulta autorizzazione rilasciata dalla comunità montana a prot. 6030 del 29/11/2011 purché vengano rispettate le prescrizioni della relazione geologica a firma Dott. Geol. ..omissis...

- successiva **SCIA Prot. n. 674 di PG del 28/01/2013** per "variante al PdC 7/2011", con inizio lavori in data 28/01/2013. Dalla relazione di asseveramento allegata alla SCIA risulta che le varianti consistono in modifica alla copertura unità bifamiliari per eliminazione contrasti interpretativi su altezze del fabbricato per evitare eventuali contenziosi che potessero sorgere in merito alla determinazione dell'altezza massima di costruzione post intervento di sistemazione del terreno.

I lavori sono stati presumibilmente interrotti nel 2013 e **NON risulta depositata la comunicazione di fine lavori strutturali, né il collaudo delle strutture né la comunicazione di ultimazione lavori.**

In particolare, nel fascicolo risulta presente la relazione illustrativa delle opere in c.a. datate 31/10/2011 con allegati i grafici delle strutture (pianta fondazioni e pianta primo

solaio), con dichiarazione del progettista che tali grafici allegati sono conformi al progetto ai sensi dell'art.4 L.1086 del 5/11/71. Dalla disamina del fascicolo e successivo colloquio intercorso con il tecnico comunale **si segnala il mancato deposito della documentazione sismica su modulistica regionale ai sensi della LR n. 19 del 30/10/2008.**

Dalla disamina del fascicolo edilizio risulta che il fabbricato bifamiliare è stato edificato su lotto interessato dalla convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Canossa per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata a destinazione residenziale di espansione vincolata a P.T. denominato "P.P.23" (con atto Notaio Raffaella Ferretti in data 16 febbraio 2007 n. 40480/10378 Rep., con contestuale cessione di aree, registrato a Reggio Emilia il 9 marzo 2007 al n. 3272 ivi trascritto il 9 marzo 2007 n. 7671/4611). **In dettaglio il lotto in cui è sito l'edificio bifamiliare in oggetto risulta identificato come lotto 4b all'interno del piano particolareggiato PP23 approvato con delibera n. 70 del 29/09/2005 dal comune di Canossa e soggetto a convenzione urbanistica stipulata con lo stesso comune di Canossa (RE) in data 16/02/2007.** Lo stimatore in data 16/04/2024 richiedeva mezzo PEC copia degli elaborati del PP23 non rinvenuti alla data attuale sul sito del comune, senza riceverne risposta in tempo utile per il deposito della perizia. Lo stimatore si riserva di integrare la perizia in atti qualora emergessero elementi utili. In particolare, la convenzione non riporta espressamente la durata di validità del piano particolareggiato; in virtù dell'art. 16 della legge 1150 del 17/08/1942, che indica dieci anni come termine massimo di validità dei piani di lottizzazione, ed in considerazione delle varie proroghe occorse nel corso degli ultimi anni, **rimane da individuare di concerto con l'amministrazione comunale l'iter per ultimare l'intervento.**

Rispetto all'ultima pratica presentata ovvero la SCIA Prot n. 674 di PG del 28/01/2013 per "variante al PdC 7/2011", si segnala che **lo stato rilevato al sopralluogo corrisponde sostanzialmente al planivolumetrico del progetto di variante mentre le distribuzioni interne NON corrispondono esattamente a quelle riportate negli ultimi grafici assentiti** e risultano le seguenti difformità:

- variazioni dimensionali interne al piano seminterrato del fabbricato: ciascuna delle due autorimesse presenta una superficie inferiore rispetto a quella riportata negli ultimi grafici assentiti (dimensioni autorimessa da progetto: 2.80 ml per 6.00 ml, mentre dai rilievi effettuati a campione al sopralluogo: 2.50 ml per 6.00 ml) e ciascuno dei due

ingressi al piano seminterrato presentano una superficie maggiore (dimensioni ingresso da progetto: 1.85 ml per 2.00 ml, mentre dai rilievi effettuati a campione al sopralluogo: 1.85 ml per 2.30 ml),

- in ciascuna delle due cantine al piano seminterrato sono state ricavati due vani ad uso bagno/lavanderia tramite partizioni interne,

- al piano sottotetto è stato ricavato l'accesso a ciascun balcone incassato nel tetto tramite portafinestra ed è stato rilevato lo spostamento di una finestra in posizione differente rispetto agli ultimi grafici autorizzativi.

- Sono presenti alcune variazioni dimensionali delle partizioni interne ai piani terra e primo.

A seguito di colloquio intercorso con il tecnico comunale, risulta che il titolo edilizio risulta decaduto e che lo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Canossa è il PRG. E' necessario presentare un nuovo titolo edilizio con i grafici aggiornati allo stato di fatto, se sanabili.

E' necessario prevedere un accertamento tecnico delle difformità riscontrate per l'eventuale sanatoria, che potrà essere verificata e determinata solo dopo un contraddittorio con l'ufficio tecnico comunale. Successivamente sarà necessario completare le opere e consegnare la documentazione mancante tra cui la documentazione sismica su modulistica regionale e le dichiarazioni di conformità impiantistiche per ottenere il certificato di conformità edilizia ed agibilità. Successivamente sarà necessario provvedere alla certificazione energetica.

Alla data del 10/04/2024 non risulta rilasciato alcun attestato energetico sugli immobili in oggetto.

E' da completare l'impiantistica, non presenti certificazioni di conformità degli impianti.

L'esperto stimatore provvedeva a consultare l'atlante dei Beni Paesaggistici presenti in Emilia-Romagna (Vincoli paesaggistici specifici) (<https://territorio.regione.emilia-romagna.it/paesaggio/studi-analisi-e-approfondimenti-tematici/atlante-beni-pae>). **Il lotto in oggetto non ricade tra gli immobili e le aree di interesse pubblico di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42/2004.**

Eventuali opere di ripristino:

secondo quanto indicato dallo stimatore, sono da prevedersi costi per i ripristini consistenti in: demolizione di muretto di contenimento in cemento con recinzione posto in confine tra l'area cortiliva comune (di cui al sub.7 del mapp. 582) ed il mappale 493

in quanto dai rilievi effettuati per l'accatastamento lo stesso muretto **risulta in parte ricadente sul mappale 493 di altra proprietà**. Il tutto per una spesa forfettaria come in perizia.

Sono da prevedersi verifiche ed eventuali costi per lo smaltimento e la bonifica del materiale edile presente all'interno ed all'esterno del fabbricato e dell'area cortiliva. Il tutto per una spesa forfettaria indicativa.

Al momento non sono state computati costi per le demolizioni delle opere realizzate in difformità.

Costi di regolarizzazione:

secondo quanto indicato dallo stimatore, sono da prevedersi costi di regolarizzazione per la presentazione di un nuovo titolo edilizio, che risulta decaduto, con i grafici aggiornati allo stato di fatto, se sanabili, in riferimento alle difformità rilevate al paragrafo 5.1.3. Risulta necessario prevedere un accertamento tecnico delle difformità riscontrate al sopralluogo per le opere realizzate in difformità dall'ultimo titolo edilizio. **Rimane da individuare di concerto con l'amministrazione comunale l'iter per ultimare l'intervento**. Risulta necessaria la consegna di tutta la documentazione mancante tra cui la fine lavori delle strutture, il collaudo strutturale e la documentazione sismica su modulistica regionale (di cui alla LR 30/10/2008 n. 19 "Norme per la riduzione del rischio sismico"), come meglio riportato nel paragrafo 5.1.3. regolarità edilizia.

Sono da prevedersi costi per la regolarizzazione, sia per la presentazione di un nuovo titolo edilizio con la verifica delle difformità riscontrate se sanabili che per la verifica e presentazione della documentazione sismica su modulistica regionale, al momento non quantificabili analiticamente e forfettariamente quantificati in perizia. L'esatto ammontare di sanzioni, oneri e spese tecniche potrà essere stabilito solo al termine della pratica.

Commenti alla situazione catastale:

i dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dalla trascrizione dell'atto di pignoramento, quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale precedente l'accatastamento con "tipo mappale con frazionamento" Pratica n. RE0017354 in atti dal 23/02/2024. Tutte le proprietà risultano alla data di perizia regolarmente censite e vi è corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate difformità tra la consistenza effettiva

dell'unità immobiliare visionata e gli estratti di mappa depositati presso l'Agenzia del Territorio, in quanto l'edificio bifamiliare in corso di costruzione comprensivo di n. 2 U.I. abitative, n. 2 autorimesse e n. 2 aree ad uso parcheggi privati non risultano accatastate al catasto fabbricati e non erano indicate in pianta nell'estratto di mappa catastale. **In data 17/11/2023 il GE autorizzava l'accatastamento comprensivo di rilievo del lotto e degli edifici e di redazione "tipo mappale con frazionamento" nonché di presentazione di "docfa" per accatastamento delle UI in corso di costruzione, con redazione dell'elaborato planimetrico.**

I dati catastali riportati nello schema IIIa e IIIb sono quelli riportati nelle visure catastali aggiornate alla situazione attuale.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, convenzioni, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quiivi si intendono integralmente richiamati.

Come risultante dall'atto di provenienza per atto a ministero del Notaio Augusto Chizzini di Viadana in data 4 marzo 2011 Rep.n. 24.767/14.465, trascritto a Reggio Emilia l'8 marzo 2011 ai numeri 5107 R.G. e 3275 R.P., i terreni risultano interessati dalla convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Canossa per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata a destinazione residenziale di espansione vincolata a P.T. denominato "P.P.23", con atto Notaio Raffaella Ferretti in data 16 febbraio 2007 n. 40480/10378 Rep., con contestuale cessione di aree, registrato a Reggio Emilia il 9 marzo 2007 al n.3272 ivi trascritto il 9 marzo 2007 n. 7671/4611.

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

Condizioni generali di vendita

con modalità telematica sincrona a mezzo del gestore della vendita

- I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti s.r.l. -

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno **23 Gennaio 2025 ore 15:10** nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra), con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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

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

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

B) Per il lotto unico il prezzo base per le offerte è di **Euro 80.000,00 (ottantamila/00) e l'offerta minima è di Euro 60.000,00 (sessantamila/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., 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 il "Credito Emiliano S.p.A." Agenzia 9 di Reggio Emilia, Via R. Livatino n. 5/7, identificato con il numero della procedura e con codice IBAN IT 63 J 03032 12813 010000905248 – 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, **ricongiungibile 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.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.falcoaste.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, 15 ottobre 2024.

Il Notaio D.ssa Teresa Di Girolamo