



Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Esecuzione Immobiliare N. 175/2023 R.G. Esecuzioni

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. SAMUELE RESCINITI, Notaio in CORREGGIO, 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 18/09/2024, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. SERGIO ZANNI che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Scandiano, località Arceto, via Martiri n.15, **piena proprietà** di fabbricato terra-tetto a due alloggi con area cortiliva e basso servizio abusivo; comprese le relative quote indivise sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 del C.C. e come descritte nell'atto di provenienza.

L'appartamento map.52 sub.16 al piano terra è composto da 15 da soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio e lavanderia.

L'appartamento map.52 sub.17 al piano primo e secondo è composto da 16 da soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio al piano primo, oltre scala esterna di accesso con relativo ballatoio (trasformato abusivamente in loggiato, da rimuovere) e scala interna di collegamento al soprastante piano secondo sottotetto, destinato a locali accessori abusivamente trasformati in locali abitativi, e precisamente composto da due soffitte utilizzate come camere, lavanderia trasformata in bagno, oltre disimpegno ed una terrazza.

Le autorimesse (map. 691 sub.1-2) sono collocate nel basso servizio abusivo che costituisce un fabbricato in unico corpo al piano fuori terra e comprende anche un'ulteriore autorimessa non pignorata di altra proprietà (map.690).

E' inoltre ricompresa nella vendita l'area cortiliva mapp. 686 sub.4, di superficie pari a circa mq 52,00.

• LOTTO UNICO:

A2 - Abitazione di tipo civile distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Scandiano (RE):

- **Foglio: 15, Particella: 52, Subalterno: 16**, categoria A/2, classe 1, 4,5 vani, superficie catastale totale: 84 mq., totale escluse aree scoperte: 84 mq., Via Martiri n. 15, piano T, Rendita: Euro 313,75.

A2 - Abitazione di tipo civile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Scandiano (RE):

- **Foglio: 15, Particella: 52, Subalterno: 17**, categoria A/2, classe 1, 5 vani, superficie catastale totale: 127 mq., totale escluse aree scoperte: 119 mq., Via Martiri n. 15, piano 1-2, Rendita: Euro 348,61.

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse distinto Catasto Fabbricati del Comune di Scandiano (RE):

- **Foglio: 15, Particella: 691, Subalterno: 1**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale totale: 44 mq., Via Martiri n. 15, piano T, Rendita: Euro 135,73.

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Scandiano (RE):

- **Foglio: 15, Particella: 691, Subalterno: 2**, categoria C/6, classe 3, 18 mq., superficie catastale totale: 24 mq., Via Martiri n. 15, piano T, Rendita: Euro 67,86.

EU - Ente urbano distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Scandiano (RE):

- **Foglio: 15, Particella: 686, Subalterno: 4**, BCNC, Via Martiri n. 15, piano T.

**Data della vendita: 14/01/2025 ore 15:10. Prezzo base: Euro 192.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00
Offerta minima: Euro 144.000,00.**

Confini:

L'intero compendio immobiliare pignorato confina:

- a nord: con mappale 707 di altre ragioni;
- a est: con abitazione mappale 52 sub.12 di altre ragioni e con abitazione mappale 53 di altre ragioni;
- a sud: con vano scala comune mappale 52 sub.14 e con abitazione mappale 52 sub.12 di altre ragioni;
- a ovest: con area cortiliva comune mappale 686 sub.3 e con mappale 690 di altre ragioni.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/200: secondo quanto dichiarato dal Geom. Sergio Zanni nella perizia di stima depositata in atti, a seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Scandiano, lo stimatore ha preso atto che non sono stati reperiti titoli abilitativi inerenti la costruzione originaria del fabbricato principale mapp.52; trattasi di un immobile edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, già presente nella mappa del cd. "Catasto di Impianto" dell'anno 1888; ciò premesso, lo stesso ha preso visione dei seguenti titoli abilitativi, reperiti dai competenti addetti, relativi agli immobili pignorati, e precisamente:

1. Comunicazione opere interne art.26 L.47/85 N.4/2001 Prot. 5160 depositata in data 19/02/2001 relativo ad alloggio al piano terra;
2. Comunicazione opere interne art.26 L.47/85 N.5/2001 Prot. 5161 depositata in data 19/02/2001 relativo ad alloggio al piano primo e sottotetto;
3. Concessione Edilizia N. 65/2002 Prot. 22768 rilasciata in data 12/08/2002 per "Costruzione di fabbricato ad uso autorimesse a pertinenza di fabbricati residenziali", successivamente volturato con P.C. 65-1/2002 Prot. 23549 in data 21/08/2003; TITOLO DA RITENERSI DECADUTO per mancata comunicazione di inizio lavori, nomina di Direttore Lavori ed Impresa Esecutrice entro i termini di legge, nonché mancata comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità con relativo collaudo.

Secondo quanto dichiarato dal perito, le risultanze dell'accesso in atti pongono preliminarmente in evidenza che all'Atto di acquisto a ministero Notaio Benedetto Catalini Rep.89733/16947 del 13/12/1999, gli Esecutati acquistarono un'unica unità abitativa su tre piani identificata con il sub.10, ma non è stata reperita una successiva pratica edilizia che ne abbia autorizzato espressamente il frazionamento in due unità immobiliari abitative autonome (gli attuali sub.16 e 17). Tale anomalia è stata approfondita con ulteriori ricerche storico catastali, rilevando l'avvenuto frazionamento catastale in due alloggi effettuato dagli esecutati in data 08/03/2001, senza riuscire a reperire, tuttavia, l'originaria planimetria catastale dell'unità censita come sub.10, oggetto della compravendita, in quanto la pratica di variazione catastale n.5608 del 3/12/1999 con la quale tale sub.10 venne costituito non è risultata presente né presso l'archivio catastale di Reggio Emilia, né presso l'archivio centrale di Bologna (vedasi comunicazione dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia allegata alla perizia). Parimenti, non è stato possibile reperire le planimetrie catastali di prima denuncia.

Tutto ciò considerato, preso atto che l'Amministrazione comunale di Scandiano ha comunque recepito le pratiche edilizie sopra indicate senza alcun rilievo e/o contestazione, nelle quali gli immobili in esame vengono sempre rappresentati quali n.2 unità abitative divise ed indipendenti, parrebbe possibile considerare legittima tale divisione, come è stato confermato allo stimatore dal competente Ufficio tecnico comunale a seguito di opportuno confronto in merito, e come parrebbe desumersi dalle prime interpretazioni delle recenti modifiche introdotte all'art.9-bis del Testo Unico dell'edilizia DPR 380/2001 con il Decreto Legge n.69/2024 (cd. Decreto "Salva Casa") e relativa conversione in Legge n.105 del 24/07/2024.

Quanto al basso servizio destinato ad autorimesse (map.691, oltre 690 non pignorato), si tratta di un edificio realizzato in forza di Concessione Edilizia n.65/2002 Prot. 22768 rilasciata in data 12/08/2002: tuttavia, le risultanze dell'accesso in atti hanno evidenziato che tale titolo è da ritenersi decaduto per mancata comunicazione di inizio lavori, mancata nomina di Direttore Lavori ed Impresa Esecutrice entro i termini di legge, nonché mancata comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità con relativo collaudo; anche tale interpretazione è stata condivisa con il tecnico comunale.

Conclusivamente, quindi, nel caso in esame, per la determinazione dello "stato legittimo" dell'edificio abitativo map.52 si prendono, quali riferimenti di verifica, le rappresentazioni riportate negli elaborati grafici allegati alla Comunicazione opere interne art.26 N.4/2001 Prot. 5160 del 19/02/2001 per l'appartamento al piano terra, ed alla Comunicazione opere interne art.26 N.5/2001 Prot. 5161 del 19/02/2001 per l'appartamento ai piani primo e secondo; quanto al basso servizio uso autorimesse, non può che prendersi a riferimento la citata Concessione Edilizia n.65/2002 Prot. 22768 del 12/08/2002, pur tenendo conto della decadenza del titolo.

Per quanto si è potuto verificare, lo stato rilevato degli immobili NON corrisponde a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate ai sopracitati titoli abilitativi in atti comunali 25, per la presenza di svariate difformità sia interne che esterne, come meglio descritte nella perizia in atti depositata, che quivi si intende integralmente richiamata.

REGOLARITA' EDILIZIA:

Alla luce dei riscontri effettuati dal perito, si attesta la NON conformità edilizia dello stato di fatto degli immobili rispetto al c.d. "stato legittimo" dei beni come definito dall'art.10bis L.R. 15/2013.

Immobili privi di certificato di abitabilità.

OPERE DI RIPRISTINO

Al fine di ripristinare la conformità edile urbanistica dei beni e per il buon esito della pratica di regolarizzazione in sanatoria, per le ragioni indicate nel precedente paragrafo dovranno essere eliminati gli abusi non sanabili ed effettuate le opere di adeguamento dei locali nel rispetto delle vigenti normative e di quanto legittimamente autorizzato.

OPERE DI RIPRISTINO DA ESEGUIRE NELLE AUTORIMESSE MAP.691 SUBB.1-2:

Il futuro acquirente non avrà la possibilità di decidere e procedere autonomamente con l'eventuale regolarizzazione in sanatoria della porzione oggetto di pignoramento map.691.

In ragione dell'oggettiva aleatorietà ed incertezza sulla effettiva possibilità di acquisire gli eventuali assensi dai soggetti terzi confinanti, nell'ambito ed ai fini della presente procedura esecutiva, il perito ritiene che il fabbricato uso autorimesse sia da considerarsi cautelativamente quale un edificio abusivo non sanabile, da demolire a cura e spese dell'Acquirente. Nella perizia depositata, le due autorimesse map.691 subb.1-2 sono state pertanto stimate per il mero valore dell'area su cui insistono, valorizzabile e fruibile quali posti auto scoperti di uso esclusivo ed area cortiliva di manovra, con detrazione dei costi che l'Acquirente dovrà presumibilmente sostenere per le opere di demolizione della struttura e variazione catastali conseguenti.

In base a tale ipotesi di regolarizzazione, quali opere di ripristino si prevede quindi la necessità di effettuare la demolizione parziale della sola porzione pignorata del corpo autorimesse, previa analisi strutturale svolta da professionista abilitato (al fine di non eseguire opere pregiudizievoli per la staticità strutturale della residua porzione sul map. 690 non pignorato) oppure, ove non risultasse ammissibile e/o praticabile la demolizione parziale, previo assenso del proprietario della porzione ovest map. 690 alla demolizione integrale dell'edificio.

Costi presunti stimati in perizia.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Con riferimento all'ipotesi di regolarizzazione degli immobili, sono previsti i seguenti costi, necessari alla regolarizzazione delle altre difformità sanabili sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale (unitamente all'esecuzione delle opere di ripristino di cui al precedente paragrafo):

Pratica edilizia: Accertamento di conformità ai sensi art. 17 LR 23/2004 e s.m.i. mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per regolarizzazione abusi sanabili (e, nel caso, contestuale esecuzione delle opere di adeguamento alle vigenti normative), per una somma indicativa stimata in perizia.

Pratiche catastali: Regolarizzazione della documentazione catastale con presentazione di pratiche Pregeo e Docfa, per una somma indicativa stimata in perizia.

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 e fornite dal competente ufficio tecnico comunale, 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.

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, in particolare tutti i patti, condizioni, servitù ed obblighi derivanti da Atto di compravendita di provenienza a ministero Notaio BENEDETTO CATALINI, Rep.89733/16947 del 13/12/1999, trascritto a Reggio Emilia in data 30/12/1999 ai nn. 25945/17571 ed ai nn. 25948/17574, e precedenti Atti in esso richiamato, nessuno escluso; tra cui si segnala quanto previsto e richiamato nel rogito ad autentica dott. Furio Catalini in data 31/07/1974 rep.12307/1837 e delle servitù ivi costituite; nonché si segnala la servitù di passaggio gravante sull'area cortiliva comune mapp.686 sub.3 in favore del mappale 690 trascritta a Reggio Emilia in data 30/12/1999 ai nn. 25949/17575, e la reciproca concessione di servitù reale negativa tra i mappali 689-690-691-692 all'autorizzazione a costruire su detti mappali tre corpi autorimesse tra loro accorpati trascritta a Reggio Emilia in data 30/12/1999 ai nn. 25950/17576 - nn. 25951/17577 - nn. 25952/17578. Si richiamano inoltre tutti i patti, condizioni, servitù ed obblighi derivanti da Atto di costituzione servitù negativa reciproca a ministero Notaio BENEDETTO CATALINI, Rep.89734/16948 del 13/12/1999, trascritto a Reggio Emilia in data 04/01/2000 ai nn. 256/199 ed ai nn. 257/200, e precedenti Atti in esso richiamati o citati, nessuno escluso.

Stato di occupazione: l'immobile potrà essere consegnato libero 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).

Si rinvia ulteriormente a quanto indicato dal custode giudiziario nella pubblicità di legge.

**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 14 Gennaio 2025 alle 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 192.000,00 l'offerta minima è di Euro 144.000,00.

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) II 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 "LA CASSA DI RAVENNA S.P.A." Agenzia di Reggio Emilia, Via Panfilo Castaldi da Feltre n. 1/a, identificato con il numero della procedura (RGE 175.2023) e con codice IBAN IT 64 O 06270 12800 CC0680319066 – 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, **riconciliabile 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 **offerta@pvp.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 eseguiti, 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 - IVG di Reggio Emilia - Zucchetti, è raggiungibile sul sito **ivreggioemilia.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, 16/10/2024

Il Notaio Dr. SAMUELE RESCINITI