

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE **RGE N. 179/2023** R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta D.ssa **Maria Carmen Costabile**, 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 30 ottobre 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 Reggio Emilia, Piazzale Guglielmo Marconi n. 14, **piena proprietà** di appartamento al piano primo, con cantina al piano interrato e soffitta al piano quinto sottotetto, ubicato in complesso condominiale edificato negli anni 1953/54; sono comprese le relative quote indivise sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 del C.C. e come descritte nell'atto di provenienza.

L'alloggio è composto da ingresso, soggiorno, tinello, cucina, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio, oltre due balconi, per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 130,73 circa (esclusa soffitta).

Dalla relazione di stima si evincono oneri condominiali insoluti.

LOTTO UNICO:

A/2 - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

- **Foglio 137, particella 50 subalterno 8, Z.C. 2, Categoria A/2, Classe 5, vani 6,5, Superficie catastale totale mq. 135, Piazzale Guglielmo Marconi n. 4, piano 1-S1, Rendita Euro 856,03.**

Data della vendita: 06/02/2025 ore 15:10. Prezzo base: Euro 46.000,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 34.500,00.

Confini:



dell'appartamento sub. 8 - piano primo: a nord con vuoto su piazzale pubblico, a ovest con abitazione di altre ragioni e con vano scala comune, a est con abitazione di altre ragioni, a sud con vuoto su area cortiliva map. 175 di altre ragioni.

Della cantina sub. 8 - piano interrato: a nord con terrapieno; a est con vuoto tecnico, a ovest con cantina di altre ragioni, a sud con corridoio comune.

Della soffitta sub. 8 - piano quinto sottotetto: a nord con passaggio comune, a est con vano scala comune, a ovest con soffitta di altre ragioni, a sud con vuoto su area cortiliva map. 175 di altre ragioni.

Salvo altri.

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 istanza di accesso agli atti inoltrata con sistema telematico tramite sito “Inpratica Reggio Emilia”, lo stimatore ha potuto prendere visione dei titoli abilitativi digitalizzati e resi consultabili dal succitato servizio preposto, elencati di seguito, in forza dei quali è stato realizzato l’edificio condominiale di cui fanno parte gli immobili in oggetto. Le pratiche edilizie in atti sono risultate numerose ed in parte non direttamente riguardanti gli immobili oggetto della presente perizia; si ritiene pertanto di elencare le sole pratiche riferibili ai beni pignorati:

1. Autorizzazione Edilizia PG 9937/1952 rilasciata in data 05/08/1952 per “Ricostruzione di n.1 fabbricato ad uso negozi ed abitazione civile in viale 4 Novembre”, successivamente modificata con Autorizzazione Edilizia PG 6258/1953 rilasciata in data 07/12/1953 per “Costruzione di fabbricato civile ad uso abitazione e negozi in viale 4 Novembre- Piazzale Marconi”; a cui ha fatto seguito la richiesta di certificato di abitabilità PG 22819/1954 presentata in data 15/09/1954, dichiarata abitabile in data 22/09/1954 a seguito di sopralluogo effettuato dal Vigile Sanitario in data 18/09/1954.

2. Autorizzazione Edilizia PG 879/1956 rilasciata in data 01/02/1956 per “Costruzione di fabbricato ad uso negozi in viale 4 Novembre”; e successiva Autorizzazione Edilizia PG 25005/1956 rilasciata in data 27/11/1956 per “Variante al progetto di costruzione di fabbricato ad uso negozi in viale 4 Novembre”; a cui ha fatto seguito la richiesta di certificato di agibilità PG 2471/1957 presentata in data 25/01/1957, dichiarata abitabile in data 04/02/1957 a seguito di sopralluogo effettuato dal Vigile Sanitario in data 04/02/1957.



3. Minicondono ex art 48 L.47/85 PG 19912/1986 presentato in data 28/05/1986 per opere interne all'alloggio sub. 8 con visto di conformità agli artt. 26 e 48 L. 47/85 del tecnico istruttore in data 21/06/1991 (si segnala tuttavia che da consultazione tramite sito "CPortal" del Comune di Reggio Emilia tale pratica risulta classificata con istruttoria "in corso").

4. Minicondono ex art 48 L.47/85 PG 24232/1986 presentato in data 30/06/1986 per "Spostamento pareti delle cantine al piano seminterrato" con attestazione di "allegarsi al PS 15491/1986" (ovvero Condono PG 33177/1986).

5. Minicondono ex art 48 L.47/85 PG 24271/1986 presentato in data 30/06/1986 per "Suddivisione parete scantinato per creare vano centrale termica e diversa ubicazione della scala di accesso allo scantinato stesso" con attestazione di "allegarsi al PS 15491/1986" (ovvero Condono PG 33177/1986).

6. Minicondono ex art 48 L.47/85 PG 24308/1986 presentato in data 30/06/1986 per demolizione parete antibagno e spostamento parete cucinotto dell'alloggio sub. 8, con attestazione di "allegarsi al PS 15491/1986" (ovvero Condono PG 33177/1986); (pratica priva di elaborati grafici).

7. Condono Edilizio ex art 31 L.47/85 PG 33177/1986 presentato in data 27/09/1986 per "Ristrutturazione con cambi di destinazione di locali posti al piano terra" con regolare versamento delle somme dovute per legge, a cui ha fatto seguito il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria PG 33177/1986 rilasciata in data 25/05/1988; la domanda è da ritenersi accolta (a seguito di declassamento di un locale al piano primo non oggetto di pignoramento) **come da successive attestazioni di avvenuto decorso del periodo necessario ai sensi dell'art. 35 comma 12 L. 47/85 integrato dall'art. 4 comma 6 L. 68/88 per la formazione del silenzio assenso emesse dal Comune di Reggio Emilia in data 20/10/1997 e 22/12/2009.**

8. Denuncia Inizio Attività PG 15285/2003 presentata in data 29/07/2003 per "Opere di manutenzione alla copertura", con successiva comunicazione di fine lavori PS 7209/2005 e Scheda Tecnica Descrittiva PG 16350/2005 depositate in data 01/08/2005.

Si rende necessario determinare lo stato legittimo dei beni a cui fare riferimento per la valutazione della conformità urbanistico edilizia degli stessi; vista la delicata fase di modifica della normativa nazionale attualmente in corso (di cui si dice nel paragrafo 5.1.3), 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 di seguito:

“STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI: Art. 10 bis L.R. 15/2013: (aggiunto da art.7 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)

1. Fatto salvo quanto previsto dai commi da 2 a 6, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell'articolo 21, comma 01, della medesima legge regionale n. 23 del 2004.

2. L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo dell'immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire ed alle comunicazioni e asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello unico, nell'ambito dei relativi controlli.

3. Nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

4. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. “ omissis....

Nel caso in esame, per l'appartamento e la soffitta si prende quale riferimento di verifica



la rappresentazione riportata nell'elaborato grafico allegato al Minicondono PG 19912/1986, peraltro corrispondente alla planimetria catastale datata 21/05/1986 nonché ultima planimetria in atti (priva di quote dimensionali), facendo riferimento al contempo, per alcune misure, anche alla originaria Autorizzazione Edilizia PG 6258/1953 (anch'essa pressoché priva di quote); per quanto concerne la cantina si prende a riferimento l'elaborato grafico allegato al Condono edilizio PG 33177/1986.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, lo stato di fatto dei beni è risultato sostanzialmente corrispondente a quanto indicato nelle rappresentazioni grafiche allegate ai sopraccitati titoli abilitativi, ad esclusione delle seguenti difformità:

a) Abitazione: sono state rilevate irregolarità dimensionali di modesta entità in alcune aperture esterne ed al balcone sul retro, oltre ad un minimo incremento dell'altezza interna: tali modifiche sono riconducibili a variazioni che appaiono univocamente realizzate durante il corso dei lavori di esecuzione della costruzione originaria dell'edificio, in attuazione dell'Autorizzazione Edilizia PG 6258/1953, come chiaramente desumibile da tipologia e caratteristiche di materiali e finiture, elementi strutturali (solai), allineamento delle finestre sui prospetti, dagli architravi, continuità dei rivestimenti sulle facciate, ossia elementi che attestano l'originarietà dello stato di fatto, comprovato peraltro anche dalla evidente vetustà riscontrata in sito.

b) Cantina: sono state rilevate minime imperfezioni nella rappresentazione degli effettivi spessori murari e negli spalloni, oltre all'omessa rappresentazione grafica di particolari di scarsa rilevanza e della bocca di lupo, che appare coeva alla costruzione originaria del fabbricato per conclamate evidenze strutturali.

c) Soffitta: **Non è possibile esprimere giudizio sulla conformità della soffitta in quanto il locale è risultato inaccessibile** a causa della presenza, lungo l'ultima rampa della scala condominiale, di ingente quantitativo di materiali, suppellettili e mobili accatastati (di proprietà di soggetti non identificabili) che ostruiscono completamente il passaggio.

Si ritiene quindi che le difformità elencate nei precedenti **punti a) e b)** possano essere classificate quali **“tolleranze di cantiere”**, ammesse ai sensi dell'art. 19 bis, comma 1-bis, L.R. 23/2004, in quanto espressamente riconducibili alle casistiche annoverate al paragrafo 1.2, Circolare Regione Emilia-Romagna PG 2018.0410371 del 05/06/2018; inoltre, come detto, le difformità sopra indicate appaiono univocamente riconducibili ad



opere realizzate nel corso della costruzione originaria del fabbricato, non rilevandosi evidenze visive di successive modifiche o variazioni; ciò considerato, pertanto, lo stimatore ritiene che tutte le difformità sopra descritte possano comunque essere classificate anche quali **“difformità tollerate in sede di agibilità”**, ammesse ai sensi dell’art.19 bis, comma 1-ter, L.R. 23/2004, in quanto espressamente riconducibili alle casistiche annoverate al paragrafo 1.3 della Circolare Regione Emilia Romagna PG 2018.0410371 del 05/06/2018; ciò in forza della citata dichiarazione di abitabilità dell’edificio PG 22819/1954 attestata in data 22/09/1954 a seguito di sopralluogo effettuato dal Vigile Sanitario in data 18/09/1954.

Per quanto riguarda il **punto c)** inerente la soffitta, stante l’inaccessibilità del locale, ci si limita solo ad osservare che nelle tavole grafiche allegate alla originaria Concessione Edilizia PG 6258/1953 viene rappresentato il piano quinto sottotetto solo nella sezione, ove peraltro non viene indicata l’ultima rampa di scale comuni che ne permette l’accesso; tuttavia, la soffitta pignorata e la rampa di scale condominiali di accesso sono indicate sia nella planimetria catastale di prima denuncia datata 26/03/1955, sia nella successiva planimetria catastale datata 21/05/1986 allegata al Minicondono PG 19912/1986; inoltre, si richiama la dichiarazione di abitabilità dell’edificio PG 22819/1954 attestata in data 22/09/1954 a seguito di sopralluogo effettuato dal Vigile Sanitario in data 18/09/1954; tali elementi, unitamente ad evidenze strutturali e costruttive che appaiono immodificate e coeve alla costruzione originaria dell’edificio, fanno ritenere che la soffitta pignorata possa ritenersi legittimata quale **“difformità tollerate in sede di agibilità”**, ammessa ai sensi dell’art.19 bis, comma 1-ter, L.R. 23/2004); fermo restando che ma non si può esprimere giudizio di conformità per l’inaccessibilità del locale.

Si segnala all’Acquirente che, ai sensi dell’art. 19 bis, comma 1quater, L.R. 23/2004, e dell’art. 34 bis, comma 3, DPR 380/2001, tutte le difformità elencate al paragrafo 5.1.3, non costituendo violazioni edilizie, dovranno essere “dichiarate” dal tecnico abilitato, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

– O – O – O – O – O –



In ogni caso, resta in capo all'Amministrazione Comunale competente la verifica in via definitiva delle tolleranze costruttive sopra enunciate (all'atto di presentazione di una futura istanza di titolo abilitativo sui beni in esame) e la valutazione del pieno rispetto dei requisiti ex art. 19 bis L.R. 23/2004 e art. 34bis DPR 380/2001.

Qualora il preposto Sportello Unico comunale non dovesse condividere ed accettare l'interpretazione in tema di "tolleranze costruttive" elaborata dallo stimatore nella relazione in atti, e/o in caso di eventuale successiva modifica dell'attuale impianto normativo nazionale e/o regionale di riferimento in materia e/o relative interpretazioni giuridiche, si informa l'Acquirente che per alcune difformità rilevate potrebbe rendersi necessaria la regolarizzazione mediante pratica edilizia in sanatoria, con relativi costi per spese tecniche, sanzioni ed oblazioni correlate, e/o l'esecuzione di opere di adeguamento o ripristino dello stato legittimamente autorizzato in base ai titoli abilitativi in atti comunali, con relativi costi.

– O – O – O – O – O –

Alla luce di tali riscontri, lo stimatore attesta la sostanziale corrispondenza dello stato di fatto dell'appartamento e della cantina pignorati rispetto al cd. "stato legittimo" dei beni come definito dall'art.10bis L.R. 15/2013, con particolare riferimento all'ultima rappresentazione grafica depositata in atti al Servizio Edilizia del Comune di Reggio Emilia, ritenendo che le difformità riscontrate possano non costituire violazioni edilizie in quanto classificabili quali "tolleranze esecutive", e "tolleranze di cantiere" ai sensi art. 19 bis commi 1, 1-bis L.R. 23/2004, e comunque classificabili quali "difformità tollerate in sede di agibilità" ai sensi art. 19 bis comma 1-ter L.R. 23/2004. Per quanto concerne la soffitta al piano quinto, il perito è impossibilitato ad esprimere una valutazione causa inaccessibilità del locale, e pertanto si astiene da ogni giudizio in merito. Fatti salvi gli effetti di ogni altra eventuale determinazione in merito spettante all'Amministrazione Comunale competente.

– O – O – O – O – O –

L'analisi dello stato legittimo degli immobili e le valutazioni in merito alla classificazione in "tolleranza costruttiva" delle difformità riscontrate sono state svolte in riferimento alla normativa regionale attualmente vigente (LR 23/2004), data la delicata fase di modifica della normativa nazionale attualmente in corso; si segnala infatti



all'Acquirente che la normativa in materia è da considerarsi "in evoluzione", alla luce delle recentissime modifiche al Testo unico dell'edilizia DPR 380/2001 introdotte con la pubblicazione in G.U. del Decreto Legge 69/2024 (cd. Decreto "Salva Casa"), ed all'imminenza dei relativi termini per la conversione in legge con possibili ulteriori rilevanti variazioni; vista la compresenza di norme regionali e nazionali non pienamente concordanti, si ritiene plausibile che alla stessa normativa regionale (cui lo stimatore fa tuttora riferimento) dovranno essere presumibilmente apportate modifiche entro un breve lasso di tempo. Si evidenzia pertanto all'Acquirente che le valutazioni svolte nel presente elaborato potrebbero subire variazioni anche a breve termine, in funzione dei cambiamenti normativi in materia di prossima adozione sia a livello nazionale che regionale, nonché sulle prassi interpretative attualmente utilizzate.

Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione dell'elaborato peritale (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:

secondo quanto indicato dallo stimatore, l'alloggio si trova globalmente in scadenti condizioni dovute ad incuria ed assenza di manutenzione; necessita di interventi per il ripristino della piena usabilità dei locali, comprese opere impiantistiche e di finitura: si rilevano infatti un diffuso degrado di finiture, serramenti interni ed esterni ed impianti tecnologici, quali a mero titolo indicativo deterioramento e lesioni di intonaci, tinteggi, pavimenti e rivestimenti, danni e degrado accentuato dei serramenti, presenza di muffe localizzate e segni di possibili infiltrazioni dai piani soprastanti, impianti tecnologici in parte distaccati e non funzionanti (impianto di riscaldamento), parzialmente rimossi, danneggiati ed incompleti, oltre che modificati in modo precario, e comunque non a norma, oltre altri difetti e danni.

Restano ad integrale carico dell'Acquirente tutti gli oneri ed i costi necessari per il ripristino della piena usabilità dei beni, comprese opere di riparazione, adeguamenti



impiantistici necessari nonché tutti i costi per le spese tecniche dovute e necessarie ad autorizzare tali lavori ai sensi delle vigenti normative in materia, nessuno escluso.

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 relazione in atti. Tutti i costi per le opere edili ed impiantistiche necessarie per 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:

non previsti.

Restano comunque in capo all'Acquirente gli eventuali oneri e costi per la regolarizzazione delle difformità enunciate al paragrafo 5.1.3, in caso di diversa interpretazione da parte dell'Amministrazione Comunale competente in materia di "tolleranze costruttive" e/o di eventuale modifica dell'impianto normativo nazionale e regionale di riferimento; oltre ai costi per l'eventuale regolarizzazione catastale ed edilizia della soffitta nel caso lo stato di fatto risultasse non conforme allo stato legittimo.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

secondo quanto indicato dallo stimatore:

- si segnala errata toponomastica in visura catastale: è indicato il numero civico n. 4 errato, anziché n. 14 identificato al sopralluogo (e correttamente riportato nella planimetria catastale), e risulta altresì omessa l'indicazione del piano quinto sottotetto.
- L'individuazione degli immobili colpiti da ipoteca è da ritenersi chiara ed univoca.

PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010:

secondo quanto indicato dallo stimatore, 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, la visura e la planimetria (anche storica), si rileva quanto segue:

- **abitazione e cantina sub. 8.** La consistenza dell'unità immobiliare visionata corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del



Territorio, ad esclusione di minime imprecisioni di carattere grafico (omessa indicazione della bocca di lupo, inesatta rappresentazione degli spessori murari nella cantina, omessa rappresentazione di particolari costruttivi di scarsa rilevanza nell'appartamento) e nell'indicazione dell'altezza interna nell'abitazione (indicata pari a 3.00 m. anziché 3.10 m. effettivi), da giudicarsi ininfluenti 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 tali imprecisioni "non hanno rilevanza catastale", e non incidono su categoria, classe, consistenza e rendita dell'unità immobiliare in oggetto.

- Soffitta sub. 8. Non è possibile esprimere giudizio sulla conformità della soffitta in quanto il locale è risultato inaccessibile a causa della presenza, lungo l'ultima rampa della scala condominiale, di ingente quantitativo di materiali, suppellettili e mobili accatastati (di proprietà di soggetti non identificabili) che ostruiscono completamente il passaggio.

Si attesta pertanto la sostanziale conformità dello stato di fatto dell'appartamento al piano primo e della cantina al piano interrato rispetto alla documentazione catastale in atti, e l'inesistenza di difformità rilevanti ai fini della determinazione della classificazione e rendita catastale; per quanto concerne la soffitta al piano quinto, lo stimatore è impossibilitato ad esprimere una valutazione causa inaccessibilità del locale, e pertanto si astiene da ogni giudizio in merito.

Nel caso si dovesse accertare la non conformità dello stato di fatto della soffitta rispetto alla documentazione catastale in atti, si renderà necessaria la presentazione di pratica Docfa per la regolarizzazione catastale, i cui eventuali costi saranno integralmente a carico del futuro Acquirente; specificando fin d'ora che detta pratica di regolarizzazione potrebbe richiedere lo scorporo di cantina e soffitta quali unità separate rispetto all'appartamento al piano primo, in conformità alle attuali disposizioni in materia dettate dall'Agenzia delle Entrate.

CERTIFICAZIONI:

secondo quanto indicato dallo stimatore, **l'alloggio è dotato di impianti tecnologici NON conformi alle vigenti normative e privi delle certificazioni di conformità, di cui non si garantisce il funzionamento in quanto parzialmente distaccati, danneggiati e/o incompleti, oltre che modificati in modo provvisorio/precaro con**



condutture in parte a vista e in parte sottotraccia recanti commistioni anche con altre unità abitative. Si richiama in merito integralmente la perizia di stima al capitolo 5.1.16.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA:

non è stata rinvenuta alcuna certificazione in merito, né è presente in banca dati “SACE” della regione Emilia-Romagna dopo verifica telematica.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti alla parte aggiudicataria nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui l'atto di compravendita a ministero Notaio ANTONINO VACIRCA, Rep.n. 29529/14337, del 02/05/2006, trascritto a Reggio Emilia in data 17/05/2006 ai nn. 15408/8123, e precedenti atti in esso richiamati.

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

Condizioni generali di vendita

con modalità telematica sincrona a mezzo del gestore della vendita

- Astalegale.net S.p.a. con la piattaforma www.spazioaste.it -

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno **6 Febbraio 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 46.000,00 e l'offerta minima è di Euro 34.500,00.**

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 64 Y 06270 12800 CC0680324039 – 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 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 – 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, 19 Novembre 2024.

Il Notaio D.ssa Maria Carmen Costabile

