



## Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

### Esecuzione Immobiliare N. 255/2022 R.G. Esecuzioni

#### Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. Cleto Carbonara, Notaio in Sant'Ilario d'Enza, 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 Dottoressa SOMMARIVA CAMILLA, in data 21/11/2024, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

#### LOTTO 1)

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

In Comune di Correggio (RE), in Via per Reggio 30-32, piena ed intera proprietà di complesso immobiliare ad uso residenziale ed agricolo comprensivo di fabbricati e terreno a parco, denominato “casino Davoi”, in parte con stato manutentivo discreto e parte in pessime condizioni.

Compendio così composto:

**Fabbricato denominato A** destinato ad uso abitazione padronale, abitazione per la servitù e magazzino (fabbricato censito al mappale 46 sub. 11).

**Fabbricato denominato B** destinato ad uso abitazione, deposito mezzi agricoli e laboratorio artigianale. (fabbricato censito al mappale 47 subalterni 1 e 5).

**Fabbricato denominato C** attualmente destinato a laboratorio artigianale ma utilizzato come abitazione. (fabbricato censito al mappale 201 sub. 1).

**Fabbricato denominato D** destinato ad uso oratorio privato (fabbricato censito al mappale A).

**Immobile A**, secondo gli elaborati allegati all'autorizzazione n. 99/1392, rilasciata dal Comune di Correggio, che solo in parte si è potuto verificare in loco a causa delle precarie condizioni statiche, è così composto:

al piano terra - ingresso, n. 2 ampi magazzini, da un corridoio, che affaccia sulla corte interna, si accede a cantina e ripostiglio e una scala che conduce al piano superiore; da un altro ingresso si accede al soggiorno, cucina, cucinotto, n.2 camere e servizio igienico; un corridoio conduce ad un atrio che affaccia alla corte interna da dove si accede a un servizio igienico ed una cantina/laboratorio, lo stesso atrio ospita una scala di accesso al piano superiore; l'altezza di piano è in parte di 3,10 m ed in parte di 3,27 m.

Al piano primo - disimpegno conduce a n. 6 camere da letto e un corridoio, attraverso ad una delle camere si accede ad un servizio igienico con antibagno; un secondo disimpegno conduce a n. 3 camere e n. 3 magazzini; il piano ha diverse altezze che variano da 2,90 m a 3,00 m.

Al piano secondo non è stato possibile accedere in quanto le condizioni di precarietà e sicurezza della scala non lo permettono. Da quanto desunto dai progetti depositati in comune troviamo n. 2 disimpegni che conducono a n. 4 camere da letto; la restante parte è occupata da n. 3 ampi vani soffitta; l'altezza della zona con destinazioni abitabili è di 3,20 m e, nella zona sovrastante, si trova un ulteriore piano soffitta con altezza massima di 2,90 m.

Il fabbricato è inoltre dotato di corte interna e modesta area cortiliva.

**Immobile B**, fabbricato in gran parte allo “stato grezzo” secondo il progetto di manutenzione straordinaria depositato in data 11.09.2013 presso il Comune di Correggio, è costituito da due unità immobiliari abitative comunicanti e così composto:

al piano terra – ingresso, cucina, ripostiglio, n. 3 ricovero attrezzi, n. 3 cantine, oltre a un ripostiglio ed un wc esterni; il piano ha diverse altezze che variano da 2,50 m a 3,30 m.

Al piano primo - n. 2 unità abitative di cui la prima con cucina, soggiorno, n. 4 camere da letto, n. 2 bagni e n. 2 corridoi; la seconda unità è composta da corridoio, n. 2 camere da letto, bagno, cucine e soggiorno; il piano ha diverse altezze che variano da 2,60 m a 2,94 m.

Al piano sottotetto – n. 6 vani sottotetto con altezze variabili da 2,60 m a 0,15 m.  
Il fabbricato è inoltre dotato di modesta area cortiliva.

**Immobile C** così composto:

al piano terra si trova un unico vano a destinazione laboratorio, un servizio igienico con antibagno, l'altezza di buona parte del laboratorio è pari a 3,70 m, mentre i servizi hanno un'altezza pari a 2,10 m.

Al piano primo si trova un vano ripostiglio a soppalco in affaccio sul laboratorio e accessibile tramite scala, di altezza in colmo di 2,20 m.

**Immobile D** così composto:

al piano terra si trova un vano a destinazione oratorio e n. 2 vani di servizio, l'altezza media dell'oratorio è pari a 3,60 m, mentre i servizi hanno un'altezza media pari a 2,60 m.

Oltre ai fabbricati A – B – C - D sopra descritti, è parte del lotto 1) l'area circostante, censita al mappale 44 e destinata a parco.

• **LOTTO 1:**

**X - Fabbricato** distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Correggio (RE):

- **Foglio: 48, Particella: 46, Subalterno: 11**, categoria F/2, Via Reggio n. 30, piano T-1-2-3.

**X - Fabbricato** distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Correggio (RE):

- **Foglio: 48, Particella: 47, Subalterno: 5**, categoria F/2, Via Reggio n. 32, piano T-1.

**C3 - Laboratori per arti e mestieri** distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Correggio (RE):

- **Foglio: 48, Particella: 201, Subalterno: 1**, categoria C/3, classe 4, 56 mq., superficie catastale totale: 60 mq., Via Reggio n. 32/A, piano T-1, Rendita: Euro 159,07.

**B7 - Cappelle e oratori non destinati al pubblico** distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Correggio (RE):

- **Foglio: 48, Particella: A**, categoria B/7, classe U, 50 mq., superficie catastale totale: 64 mq., Via Reggio, piano T, Rendita: Euro 41,32.

**T - Terreno** distinto al Catasto Terreni del Comune di Correggio (RE):

- **Foglio: 48, Particella: 44**, bosco misto, classe U, 8.280 mq., Reddito dominicale: Euro 3,75, Reddito agrario: Euro 2,57.

**T - Terreno** distinto al Catasto Terreni del Comune di Correggio (RE):

- **Foglio: 48, Particella: 47, Subalterno: 1**, porz rur fp.

**Data della vendita: 04/03/2025 ore 15:50. Prezzo base: Euro 203.200,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00  
Offerta minima: Euro 152.400,00.**

**Confini:** del compendio in unico corpo: mappale 28, mappale 171 da due lati, strada pubblica, salvi altri.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto dichiarato dal Geom. Pietro Iotti nella perizia di stima depositata in atti, i fabbricati sono stati edificati in epoca antecedente al ° Settembre 1967. Successivamente sono stati oggetto dei seguenti procedimenti edilizi:

- Autorizzazione edilizia "riattamento di parte di fabbricato rurale ad uso abitazione" n. 37/71, riguardante il fabbricato B, relativa agibilità rilasciata il 19.02.1972;

- Autorizzazione edilizia "rifacimento totale del manto di copertura" n. 935/87/14 del 16.07.1987, riguardante il fabbricato B;

- Concessione edilizia in sanatoria "trasformazione di due unità rurali in residenze civili" prot. n. 3397 del 28.02.1995, rilasciata il 25.02.1998, compresa di agibilità, riguardanti il fabbricato B;

- Autorizzazione edilizia n. 99/1392 del 17.11.1999 "sistemazione delle coperture", riguardante i fabbricati A, B e C;

- D.I.A. "realizzazione recinzione con pali in legno e rete metallica" prot. n. 05466/2000 pres. 30.03.2000;

- D.I.A. "manutenzione straordinaria del basso servizio" prot. n. 12077/2008 del 09.09.2008, riguardante il fabbricato C;

- D.I.A. "manutenzione straordinaria alla copertura per miglioramento sismico" prot. n. 14837/2008 del 12.11.2008, riguardante il fabbricato B;

- Permesso di Costruire "restauro e risanamento conservativo di fabbricato rurale" n. 00540/2009 rilasciato il 26.02.2009, riguardante il fabbricato C di cui è stata richiesta agibilità agli atti con prot. n. 00533/2010 presentata il 15.02.2010 ma non rilasciata;

- SCIA prot. n. 07011/2011 per opere interne;

- C.I.L. "rifacimento pavimenti e intonaci e messa in sicurezza" prot. n. 11582/2013 pres. Il 13.09.2013, riguardante il fabbricato B.

Lo stimatore precisa che, per quanto si è potuto verificare, lo stato dei luoghi coincide con quanto concessionato ed

autorizzato, tuttavia si sono riscontrate piccole difformità nel fabbricato C, dove sono stati installati n. 2 piccoli soppalchi in legno ed una scala in ferro che dovranno essere rimossi, nel parco si è rilevata la presenza di alcuni manufatti precari che dovranno essere rimossi, inoltre parti degli edifici sono “al grezzo” pertanto da ultimare per renderli abitabili.

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Correggio prevede il lotto come – Zone A.2 Tutela ville parchi giardini- soggetta a restauro e risanamento conservativo e regolata dall’art. 55 delle NTA, l’area è parte di - Zone di tutela delle strutture insediative territoriali storiche non urbane – art. 116, con – Elementi di interesse storico testimoniale oggetto di tutela – art. 117. Inoltre, quasi la totalità dell’area, è interessata da – Limite di tutela delle acque pubbliche – art. 96 bis. a rispetto del canale posto a ovest.

**EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO:**

secondo quanto indicato dallo stimatore, sono necessarie opere di ripristino per la demolizione di alcuni manufatti precari, quali casetta in legno, tettoia e varie, la rimozione della scala e delle porzioni di soppalco nel fabbricato C, a cui dovrà seguire l’aggiornamento della planimetria catastale.

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:**

i fabbricati necessitano di essere ristrutturati per essere resi agibili e tale condizione è stata considerata nella valutazione generale.

**CERTIFICAZIONI:**

i beni sono privi di certificati energetici e non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

**CONFORMITA’ CATASTALE:**

gli immobili identificati ai mappali 46 e 47 sono privi di planimetrie catastali.

**Ulteriori Notizie:**

l’immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui l’atto di vendita a ministero del Notaio D.ssa Emanuela Lo Buono in data 09/12/2004 Rep.n. 5915/1086, registrato a Reggio Emilia il 14 dicembre 2004 al n. 15432, ivi trascritto il 16 dicembre 2004 ai numeri 33447 R.G. e 19621 R.P., dal quale si evince “cavo telefonico interrato che corre lungo il confine con la strada statale”.

**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 - 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 4 Marzo 2025 alle ore 15.50 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra), con l’avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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

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

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

**B) Per il lotto 1) il prezzo base per le offerte è di Euro 203.200,00 l’offerta minima è di Euro 152.400,00.**

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

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

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

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

G) La vendita avverrà con modalità telematica sincrona.

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

- **IVG REGGIO EMILIA - ZUCCHETTI, raggiungibile sul sito [ivgreggioemilia.fallcoaste.it](http://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 **BONIFICO** sul c/c bancario intestato alla procedura e aperto presso "LA CASSA DI RAVENNA S.P.A.", Via Battaglione Toscano n. 1/a, Reggio Emilia, identificato con il numero della procedura (RGE 255.2022) e con codice IBAN IT 07 D 06270 12800 CC0680311411 – 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 minorenne, 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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 mandatarî 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](http://www.ivgreggioemilia.it) e <https://pvp.giustizia.it/pvp/> sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto;

Il gestore della vendita telematica - IVG di Reggio Emilia - Zucchetti, è raggiungibile sul sito [ivgreggioemilia.fallcoaste.it](http://ivgreggioemilia.fallcoaste.it).

**Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia (con sede in via Saragat 19 – tel. 0522 513174 – fax 0522 271150) con l'incarico, tra l'altro di:**

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;

- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

REGGIO EMILIA, 04/12/2024

Il Notaio Dr. Cleto Carbonara