



## Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

### Esecuzione Immobiliare N. 17/2024 R.G. Esecuzioni

#### Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. Gino Baja Guarienti, Notaio in Scandiano, 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 22/11/2024, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DALL'ARCH. CORRADO BONDAVALLI che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Boretto (RE) Via Cecoslovacchia n. 9/B **piena proprietà** di abitazione indipendente su tre livelli con vano scala di collegamento interno, oltre autorimessa al piano terra e area cortiliva su tre lati ad uso esclusivo.

L'abitazione risulta formata al piano terra da: portico, ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, lavanderia ripostiglio, vano scala interno di collegamento; al piano primo da disimpegno, tre camere da letto, bagno e balcone; al piano secondo da vano soffitta non abitabile.

#### • LOTTO UNICO:

**A3 - Abitazione di tipo economico** distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Boretto (RE):

- o **Foglio: 16, Particella: 364, Subalterno: 3**, categoria A/3, classe 2, 7,5 vani, superficie catastale totale: 219 mq., totale escluse aree scoperte: 192 mq., Via Cecoslovacchia n. 9/A, piano T-1-2, Rendita: Euro 464,81.

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

- o **Foglio: 16, Particella: 364, Subalterno: 4**, categoria C/6, classe U, 21 mq., superficie catastale totale: 27 mq., Via Cecoslovacchia n. 9/A, piano T, Rendita: Euro 98,69.

**Data della vendita: 06/03/2025 ore 14:50. Prezzo base: Euro 132.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00**

**Offerta minima: Euro 99.000,00.**

#### Confini:

da Nord (nell'insieme fabbricato con corte pertinenziale): mappali 62, 63, p.lla 364 sub 2 del foglio 16 e via Cecoslovacchia.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto dichiarato dall'Arch. Corrado Bondavalli nella perizia di stima depositata in atti, il fabbricato residenziale è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

C.E. 22/82 del 4/3/82 (PRATICA EDILIZA n. 22/82 foglio 16 mapp. 62-364-365) "Nuova costruzione uso RIMESSA – dimensioni in pianta 8,50 x 10,50-". Inizio lavori 15/11/1983;

C.E. 154/86 del 26/10/87 (foglio 16 mapp. 62-364-365-392) "AMPLIAMENTO FABBRICATO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER CREAZIONE ABITAZIONE IN VIA CECOSLOVACCHIA 9/A – dimensioni in pianta 8,50 x 10,50 + portico 3,00x 10,50+ corpo posteriore (3,25/4,00) x10,50 su due livelli": decaduta;

C.E. 23/91 del 30/04/91 (foglio 16 mapp. 62-364-365-392) "RINNOVO C.E. 154/86 SCADUTA CON VARIANTE E AMPLIAMENTI" e successiva variante con parere favorevole commissione edilizia 26/1/94. Inizio lavori 21/04/1992;

C.E. 169/98 in Sanatoria del 31/10/1998 - PER LA MANCATA ULTIMAZIONE DEL FABBRICATO COME DA C.E. 23/91 e SUCCESSIVE VARIANTI C.E. 117/98 del 02/11/1998 (AMPLIAMENTO DI FABBRICATO URBANO), C.E. 95/99 - VOLTURAZIONE Prot. 4924 in data 09/07/1999. Inizio lavori 12/03/1999;

C.E. 237/99 del 18/01/2000 (VARIANTE IN SANATORIA C.E. 117/98 AMPLIAMENTO SOPRALZO DI FABBRICATO URBANO) SU lorda abitabile mq 145. Ultimazione lavori 18/01/2001.

**Agibilità**

Istanza prot. N. 964 del 31/01/2001 Fg 16 Mapp. 364. Agibilità da considerarsi assentita per decorrenza dei termini che non sono stati sospesi, né è intervenuta revoca della Pubblica Amministrazione.

Per le porzioni immobiliari pignorate e per il fabbricato di cui fanno parte non risultano provvedimenti sanzionatori ai sensi delle leggi in materia edilizia e urbanistica.

**Giudizio di conformità e regolarità edilizia:**

Secondo il perito, la sagoma e lo schema distributivo interno delle porzioni immobiliari pignorate risultano sostanzialmente sovrapponibili ai grafici di progetto dell'ultimo titolo edilizio con variazioni dimensionali senza evidenti alterazioni di sagoma e dell'impianto volumetrico generalmente contenute nei limiti del 2%, a meno delle seguenti difformità riscontrate rispetto allo stato legittimato (violazioni edilizie):

**Abitazione e accessori p.lla .364 sub 3:**

al piano terra:

1. variazioni dimensionali delle bucatore prospettiche in misura anche superiore al 2%, nel soggiorno appaiono compromessi i requisiti igienico- sanitari del rapporto areo illuminante;

2. variazioni di misure interne in misura anche superiore al 2%

3. incremento altezza utile da 2,70 m a 2,78 m (pacchetto solaio);

al piano primo:

4. modifiche distributive interne: costruzione di divisori in laterizio a chiusura e compartimentazione del vano scala con nuovi vani porta; traslazione divisori in misura superiore al 2%;

Il giudizio di regolarità edilizia del bene è assunto sulla base della documentazione reperita presso l'UTC dall'addetto comunale ed esibita in originale al perito previa regolare istanza depositata. La ricerca è stata effettuata con i seguenti criteri: dati catastali, proprietà intestata e precedente, indirizzo dell'immobile.

Laddove si verificasse che la documentazione esibita al perito dall'addetto comunale e rimessa in allegato risulti incompleta o incoerente lo scrivente non si ritiene responsabile circa eventuali incongruenze tra gli atti utilizzati per redigere la presente relazione e gli atti presenti negli archivi comunali.

5. incremento altezza utile da 2,70 m a 2,76 m (pacchetto solaio);

6. il balcone è stato coperto con una tettoia su ritti in legno, tavolato e tegole laterizie.

al piano secondo (soffitta non abitabile):

7. h min 0,88 m (0,80 da progetto); h max 2,32 m (da progetto 2,20m).

8. presenza di dotazioni impiantistiche incompatibili con la destinazione accessoria del locale (termo)

9. creazione di aperture a tetto;

**Autorimessa p.lla 364 sub 4:**

10. incremento altezza utile da 2,70 m a 2,79 m (pacchetto solaio);

**Area cortiliva ad uso esclusivo sub 3-4:**

11. è stata realizzata una tettoia con ritti in legno, tavolato e tegole laterizie, addossata al prospetto Nord dell'edificio, profonda circa 3,50 m sino al confine;

12. il profilo di confine della recinzione Est non corrisponde pienamente a quello di progetto.

Secondo quanto dichiarato dallo stimatore, le variazioni segnalate sono state eseguite verosimilmente nel corso dei lavori di costruzione e non appaiono riconducibili alle tolleranze di cui al c. 1, 1bis, 1 ter, dell'art. 19 bis della L.R. 23/04.

Per le difformità rilevate ai punti 1), 2) 3), 4), 5), 10), 12) - ad eccezione delle variazioni incidenti sui requisiti abitativi dei locali al punto 1)- è prevista la regolarizzazione mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria.

Per le difformità rilevate ai punti 6), 7), 8), 9), 11) e quelle incidenti sui requisiti abitativi dei locali al punto 1), è prevista in questa sede la necessità di procedere al ripristino dello status quo ante.

**Conclusioni:**

all'esito degli accertamenti, visto il quadro normativo di riferimento, l'esperto esprime il seguente giudizio:

- per l'abitazione con accessorie pertinenze identificata p.lla 364 sub 3: NON È ATTESTABILE LA CONFORMITÀ tra lo stato di fatto e lo stato legittimato;

- per l'autorimessa identificata p.lla 364 sub 4: NON È ATTESTABILE LA CONFORMITÀ tra lo stato di fatto e lo stato legittimato.

**COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE**

Vi è piena corrispondenza tra i dati dei beni riportati nel pignoramento e quelli registrati in atti catastali.

Le schede planimetriche – presentazione 21/11/2000, prot. n. 89635- sono rappresentative dello stato di fatto con variazioni non incidenti sui parametri catastali. Per le difformità rilevanti ai fini reddituali è previsto il ripristino dello stato legittimato. (tettoia difforme al piano terra lato Nord)

**PRECISAZIONI**

Numerazione civica:  
segnata in atti catastali "9/A"  
verificata sul posto "9/B"

**BENI COMUNI NON CENSIBILI:**

Il mappale 364 del foglio 16 di BORETTO NON è dotato di Elaborato Planimetrico; la particella 364 è formata complessivamente da 3 subalterni.

**Area cortiliva:**

ai subb. 3 e 4 è assegnata una porzione ad uso esclusivo estesa circa 299 mq lordi (178 mq esclusa l'area di sedime del fabbricato); al sub 2 (altra proprietà) è assegnata una porzione ad uso esclusivo estesa circa 218 mq lordi; la residua parte è in comune, liberamente accessibile dalla strada, organizzata a parcheggi pubblici e viabilità.

L'intero fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione - per ultima - alla fine degli anni '90, che ha determinato l'attuale assetto distributivo con l'organizzazione e suddivisione delle proprietà partendo dall'originario sub 1, oggi soppresso. Anche per l'area cortiliva si verifica una frammentazione del mappale 364, individuandosi una parte (quella nord-orientale verso la strada) posta ad uso esclusivo dei sub 3 e 4 e la parte meridionale ad uso esclusivo del sub 2 (altra proprietà) con servitù di accesso al fabbricato mappale 477, una terza parte in distacco stradale è lasciata a verde con destinazione da progetto a parcheggio pubblico. Detta suddivisione è stata operata senza modificare le mappe catastali ma è riportata nelle schede planimetriche catastali delle singole unità immobiliari. Con verifiche di massima effettuate in loco e dalla sovrapposizione delle mappe catastali ai grafici di progetto dell'ultimo titolo edilizio depositato in atti comunali, risulta che l'area cortiliva in uso ai sub 3 e 4 fronteggia i lati N ed E del fabbricato e copre una superficie netta effettiva di circa 178 mq (oltre area di sedime del fabbricato) pari ad una superficie lorda commerciale di circa 299 mq.

**CERTIFICAZIONI**

Certificazioni Impianti: gli impianti sono quelli originari eseguiti in base alla normativa di riferimento vigente al momento della costruzione del fabbricato. In atti comunali risulta il deposito delle conformità.

Certificazione energetica: Dall'ispezione al Catasto Energetico Edifici della Regione Emilia-Romagna risulta che l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica N. 06323-096411-2017, validità fino 21/12/27, classe "D" EPgl,nren 182,01 kWh/mq anno.

**EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA**

viene fatto rimando a quanto sotto indicato.

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Per la regolarizzazione delle difformità segnalate nell'abitazione si ipotizzano:

A. opere di ripristino dello stato legittimato per le difformità rilevate ai punti

1) ridimensionamento misure finestre incidenti sui parametri abitativi e difformi dalle prescrizioni di vincolo prospettico sul fronte Nord (atti di provenienza anteriori)

6) demolizione e trasporto a rifiuto di tettoia balcone;

7) riconfigurazione altezze soffitta mediante opere in cartongesso circa 70 mq;

8) abolizione di impianti incompatibili con i locali accessori;

9) rimodulazione delle aperture a tetto nelle misure regolamentari;

11) demolizione o ridimensionamento e trasporto a discarica tettoia Nord;

B. presentazione titolo edilizio in sanatoria per le difformità rilevate ai punti 1), 2) 3), 4), 5), 10), 12) che non incidano sui requisiti abitativi e siano conformi alle previsioni urbanistiche e di regolamento edilizio.

Costi presunti stimati in perizia.

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

**Stato di occupazione:** immobili regolarmente locati.

**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 6 Marzo 2025 alle ore 14.50 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra), con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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

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

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

**B) Per il lotto unico il prezzo base per le offerte è di Euro 132.000,00 e l'offerta minima è di Euro 99.000,00.**

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](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 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 (RGE 17.2024) e con codice IBAN IT 77 F 06270 12800 CC0680324648 – della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

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

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

**della scrittura privata autenticata.**

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

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

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

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

In caso di ricorso alla figura del presentatore, si dispone che il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata dal sistema, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

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

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

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

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@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.

**D) 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 esegutati, 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, 11/12/2024

Il Notaio Dr. Gino Baja Guarienti