

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA  
CAUSA CIVILE N. 3422/2021 R.G.

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. **Stefano Muzzarelli**, Notaio in Bibbiano (RE), 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 Dr. Damiano Dazzi in data 21 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. PIETRO BARIGAZZI

depositata il 12/10/2023 - ALLEGATO 7

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Correggio (RE), Via Alda Ferrari n. 3/B, **NUDA PROPRIETA'** gravata da diritto di abitazione ex art. 540 comma 2 Cod. Civ., a favore del coniuge del **14/04/1958**, di porzione di immobile residenziale costituita da appartamento con ingresso e servizi al piano terreno, scala di collegamento al piano primo con alloggio; con annessi autorimessa, posto auto, area cortiliva ad uso esclusivo al piano terreno.

L'alloggio posto al piano primo è composto da soggiorno con presenza di angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, letto, guardaroba e due balconi.

Al piano terra sono presenti l'ingresso, con antecedente porticato, stenditoio, disimpegno, lavanderia, cantina, autorimessa e posto auto.

**Diritto reale:** NUDA PROPRIETA' gravata da diritto di abitazione ex art. 540 comma 2 Cod. Civ.

**Indirizzo:** in Comune di Correggio (RE), Via Alda Ferrari n. 3/B

**Estremi catastali:**

**NUDA PROPRIETA'**

Catasto Fabbricati del Comune di Correggio (RE):

- Foglio 82, particella 651, subalterno 2, Via Alda Ferrari n. 3/B piano T-1, Categoria

A/2, Classe 2, Vani 5,5, Superficie catastale totale mq. 107, totale escluse aree scoperte mq. 95, Rendita Euro 681,72;

- **Foglio 82, particella 651, subalterno 8**, Via Alda Ferrari n. 3 interno 6 piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza Mq. 15, Superficie catastale totale mq. 19, Rendita Euro 54,23;

- **Foglio 82, particella 651, subalterno 9**, Via Alda Ferrari n. 3 piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza Mq. 13, Superficie catastale totale mq. 12, Rendita Euro 34,24.

***Confini:***

da elaborato planimetrico in atti si evince che la porzione in oggetto confina, in unico corpo, con il mappale 651 subalterni 10, 13, 7, 12, 11, ragioni di terzi, salvi altri e più precisi confini.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** secondo quanto dichiarato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, l'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto di stima è stato edificato in forza di Concessione edilizia di fabbricato residenziale di 4 alloggi PG 8610 del 21.07.2005, cui e' seguita variante PG 4521 del 29.03.2006; comunicazione di fine lavori depositata in data 08.05.2006.

Reso abitabile con provvedimento PG 2131.10 rilasciato in data 23.05.2010.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, vi è corrispondenza tra quanto legittimato e quanto rilevato in loco, tenuto conto delle tolleranze fissate da specifica circolare regionale interpretativa; immobile sostanzialmente conforme, per quanto è stato possibile constatare, alle normative edilizie urbanistiche comunali e catastali, necessita di modeste opere di ripristino delle destinazione d'uso in spazi di servizio non residenziali.

Il perito segnala che è stato realizzato un porticato esterno sulla proprietà esclusiva riferibile all'unità immobiliare abitativa in oggetto, che può venire agevolmente reso legittimo come pergolato in attività edilizia libera con eventuale copertura a telo plastificato retraibile, tramite rimozione del tavolato e strato superiore impermeabilizzante;

inoltre il bagno realizzato al piano terra può essere agevolmente considerato lavanderia con la rimozione dell'apparecchiatura water attualmente presente;

l'angolo cottura al piano terra inserito nel locale stenditoio può essere agevolmente



rimosso, senza dubbi interpretativi sulla funzione di servizio del locale.

**Costi di regolarizzazione:**

viene fornita in perizia quantificazione solo del tutto indicativa dei possibili costi di ripristino che dovranno essere realizzati sull'immobile, per conseguire legittimità e conseguente commerciabilità dello stesso.

**Commenti alla situazione catastale:**

secondo quanto indicato dallo stimatore, il sub. 9 non risulta volturato, da rettificare la voltura ed il mancato inserimento nell'atto di successione.

Infatti si precisa che nella suddetta **denuncia di successione è stata omessa l'indicazione della porzione immobiliare in Comune di Correggio censita al Catasto Fabbricati al foglio 82 particella 651 subalterno 9** ed è stata tuttavia indicata erroneamente la porzione immobiliare in Comune di Correggio censita al Catasto Fabbricati al foglio 82 particella 651 subalterno 1 (non di proprietà del de cuius).

**Certificazioni:**

secondo quanto indicato dallo stimatore, per l'alloggio in oggetto è stata rilasciata certificazione energetica in **classe E**.

Non si rilevano le certificazioni di conformità degli impianti, da far verificare con tecnico qualificato a cura della parte aggiudicataria.

**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:

- compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Dott.ssa Maria Carmen Costabile in data 19/06/2006 Rep. n. 50836/15447, trascritta a Reggio Emilia il 12/07/2006 al n. 12546 di R.P.

- In data 27/11/2002 al n. 18099 di R.P. risulta trascritta una Convenzione Urbanistica con il Comune di Correggio stipulata con atto a ministero Notaio Luigi Zanichelli in data 6/11/2002 Rep. n. 79593/15668 per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria.

**Stato di occupazione:** la porzione immobiliare risulta occupata in forza di diritto di abitazione ex art. 540 comma 2 Cod. Civ., a favore del coniuge.

**Condizioni generali di vendita**



**con modalità telematica sincrona mista 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 14:30** 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 in oggetto è disciplinata dalle seguenti condizioni:

**A)** La nuda proprietà degli immobili in divisione è posta in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal CTU Geom. Pietro Barigazzi depositata il 12/10/2023 - ALLEGATO 7 (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).

**B)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con il diritto di abitazione ex art. 540 comma 2 Cod. Civ., 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.

**C) Per il Lotto Unico il prezzo base per le offerte è di Euro 56.000,00 (cinquantaseimila/00) e l'offerta minima è di Euro 42.000,00 (quarantaduemila/00).**

D) 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).

E) Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c.; 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 solo gli oneri fiscali.

**F) 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, in caso di offerta telematica.**

G) 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.

H) La vendita avverrà con **modalità telematica sincrona mista**.

I) Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sarà la società di seguito indicata:

- **IVG REGGIO EMILIA - ZUCCHETTI, raggiungibile sul sito ivgreggioemilia.fallcoaste.it.**

J) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare - **qualora l'offerta sia analogica** - presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari (c/o Palazzo di Giustizia – piano terra – via Paterlini 1), una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente:

- fac-simile prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari);

- ricevuta del versamento tramite bonifico sul c/c bancario aperto presso "Credito Emiliano S.p.A." Sede di Reggio Emilia, Via Emilia San Pietro n. 4 e identificato con il codice IBAN IT 23 Z 03032 12800 010001071603 e con il numero della

**procedura ( R.G. 3422/2021 ) – della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con data valuta beneficiario antecedente alla data dell'udienza di vendita.**

Ai sensi dell'art. 571/1 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.

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 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (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. 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.

**Nell'offerta, per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile, dovranno essere indicati l'IBAN e i dati identificativi dell'intestatario del relativo conto corrente, che dovranno essere i medesimi di chi ha versato la cauzione.**

Le **offerte telematiche** dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg., tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Ad esse dovrà essere allegata la documentazione predetta, tra cui la prova del deposito della cauzione.

In caso di ricorso alla figura del presentatore, si specifica 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 con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, 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 (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (Numero CRO) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, 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](mailto: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.

**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 mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il Tribunale ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita.**

**M) In caso di offerta unica si deciderà sulla stessa ed in caso di più offerte si disporrà comunque la vendita sincrona mista 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 libretto bancario sopraindicato il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (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)**; 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; nello stesso termine di 120 giorni dovrà 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; non si ritengono sussistenti “giustificati motivi” per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma 3 c.p.c.

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 Istruttore o dal Cancelliere o dal Giudice Istruttore 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 [www.ivgreggioemilia.it](http://www.ivgreggioemilia.it)**.

**Il Giudice 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.

Reggio Emilia, 13 Dicembre 2024.

*Il Notaro Dr. Stefano Muzzarelli*  
