



## Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

### Esecuzione Immobiliare N. 133/2023 R.G. Esecuzioni

#### Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta D.ssa **Giorgia Manzini**, 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 Dottorssa SOMMARIVA CAMILLA, in data 19/06/2024, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

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

In Comune di Poviglio (RE), Via Arginello n. 15 (catastalmente n. 17), piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da un fabbricato diviso in quattro unità immobiliari distinte, due ex-rurali e due abitazioni, con area cortiliva comune in parte adibita stradello di accesso e in parte a verde.

Il compendio risulta così costituito:

- Una porzione rurale adibita in passato a porcilaia, tutt'ora inutilizzata, in parte adibita a locale di deposito; a superficie calpestabile di servizio è all'incirca di mq. 308.
  - Un'abitazione al piano terra, con accesso diretto dall'area cortiliva, ristrutturata di recente e parzialmente ammobiliata, costituita da un soggiorno/pranzo, una cucina con angolo cottura in muratura e legno, un locale uso deposito/tavernetta con muratura in mattoni faccia vista e pavimento in cotto, un disimpegno e una lavanderia comunicante con la porzione rurale, un disimpegno di accesso alla zona notte con due camere da letto, un ripostiglio e un bagno, completo di sanitari, vasca e doccia. L'abitazione è completa degli impianti tecnologici e di caldaia a gas. La superficie calpestabile utile è all'incirca di mq. 152. La superficie calpestabile di servizio è all'incirca di mq. 50.
  - Una vecchia abitazione al piano primo e sottotetto, priva di scala di accesso dal piano terra al piano primo e raggiungibile solo dal fienile, tramite apertura esterna e scala a pioli. L'abitazione risulta priva di impianti tecnologici e di finiture interne ed esterne. La superficie calpestabile utile è all'incirca di mq. 61. La superficie calpestabile di servizio è all'incirca di mq. 66.
  - Un vecchio fienile posto al piano primo sopra l'abitazione sub 5, raggiungibile tramite apertura esterna e scala a pioli, privo di qualsiasi finitura e impianto tecnologico. La superficie calpestabile di servizio è all'incirca di mq. 148.
- Il pignoramento comprende anche il b.c.n.c. area cortiliva sub 1, che risulta anche di pertinenza del fabbricato ad uso ricovero attrezzi non oggetto di pignoramento e pertanto viene venduta nella sua



proporzionale quota di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Inoltre sono oggetto di vendita anche i terreni agricoli adiacenti al mappale 146 di pertinenza dei fabbricati e di fatto situati all'interno dell'area recintata.

• **LOTTO UNICO:**

**D10 - Fabbricati per attività agricole** distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Poviglio (RE):

- **Foglio: 18, Particella: 140**, categoria D/10, Via Arginello n. 17, piano T, rendita catastale Euro 526,00.

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

- **Foglio: 18, Particella: 146, Subalterno: 5**, categoria A/3, classe 1, 9,5 vani, superficie catastale totale: 241 mq., totale escluse aree scoperte: 241 mq., Via Arginello n. 17, piano T, rendita catastale Euro 539,70.

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

- **Foglio: 18, Particella: 146, Subalterno: 6**, categoria A/3, classe 1, 4,5 vani, superficie catastale totale: 119 mq., totale escluse aree scoperte: 119 mq., Via Arginello n. 17, piano 1-2, rendita catastale Euro 255,65.

**C2 - Magazzini e locali di deposito** distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Poviglio (RE):

- **Foglio: 18, Particella: 146, Subalterno: 7**, categoria C/2, classe 1, 148 mq., superficie catastale totale: 161 mq., Via Arginello n. 17, piano 1, rendita catastale Euro 359,25.

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

- **Foglio: 18, Particella: 142**, semin irrig, classe 2, ha. 00.26.09, reddito dominicale Euro 20,40, reddito agrario Euro 28,30.

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

- **Foglio: 18, Particella: 144**, semin irrig, classe 2, ha. 00.11.27, reddito dominicale Euro 9,22, reddito agrario Euro 12,22.

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

- **Foglio: 18, Particella: 15**, semin irrig, classe 2, ha. 00.21.68, reddito dominicale Euro 16,17, reddito agrario Euro 23,51.

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

- **Foglio: 18, Particella: 138**, semin irrig, classe 2, ha. 00.41.56, reddito dominicale Euro 32,49, reddito agrario Euro 45,07.

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

- **Foglio: 18, Particella: 139**, area rurale, ha. 00.00.50.

**Data della vendita: 01/04/2025 ore 16:30. Prezzo base: Euro 99.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 74.250,00.**

*Eventuali pertinenze ed accessori: sono ricomprese nella vendita le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., in particolare sul BCNC identificato al Foglio: 18, Particella: 146, Subalterno: 1, area cortiliva comune anche al bene identificato al foglio 18 particella 146 subalterno 4, non oggetto di pignoramento nè di vendita.*

**Confini:**



l'intero compendio confina:

a nord: strada comunale Via Molinara

a est: strada comunale Via Arginello

a sud: mappale 45 - 56

a ovest: mappali 152 – 167 – 168 – 170

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto dichiarato dal Geom. Luca Rossi nella perizia di stima depositata in atti, il corpo principale del fabbricato uso abitazione è stato costruito prima dell'1 settembre 1967; in seguito sono stati rilasciati dal Comune di Poviglio i seguenti titoli autorizzativi:

1. Nulla Osta n. 11 del 18/03/1968 (Costruzione Stalla per allevamento vitelli);
2. Autorizzazione Edilizia n. 32 del 09/06/1969 (Progetto Ampliamento Stalla)
3. D.I.A. prot. n. 9433 del 07/11/2022 (Opere di Manutenzione Straordinaria nell'Abitazione)
4. C.E. n. 17 del 06/06/2003 - pratica n. 2002/108 prot. n. 10433 presentata il 07/12/2002 (Parziale ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso al piano terra di abitazione civile) DECADUTA
5. P.d.C. n. 2 del 25/01/2008 – prat. N. 2007/042 prot. n. 6569 del 22/05/2007 (Completamento lavori di cui alla C.E. n. 17 del 06/06/2003 con modeste varianti interne e di prospetti – Ristrutturazione Abitazione civile unifamigliare)

In seguito non risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune altri titoli abilitativi.

Secondo quanto dichiarato dal perito, per quanto si è potuto verificare, lo stato rilevato del fabbricato non corrisponde a quanto legittimato nelle tavole grafiche allegate a Titoli Abilitativi rilasciati, le differenze sostanziali sono le seguenti:

- nella porzione di stalla, costruita con Nulla Osta n. 11/'68 (lato nord) sono state chiuse all'interno con pareti leggere, il portone d'accesso lato ovest risulta più grande rispetto a quello nella tavola licenziata e le altezze interne sono leggermente diverse;
- nella porzione di stalla costruita con Autorizzazione Edilizia n. 32/'69 (lato sud) ci sono differenze di dimensione (è stata realizzata più grande con demolizione di una porzione di vecchia stalla) e modifiche alle aperture interne ed esterne;
- nel fabbricato d'abitazione (sub. 5-6-7) ci sono alcune differenze alle aperture esterne nel sottotetto, è stata realizzata una tettoia a sbalzo di copertura della porta d'ingresso al piano terra e il locale ad uso deposito è tuttora un locale abitativo ad uso taverna/soggiorno.

Sull'area cortiliva b.c.n.c. sub. 1 è stato realizzato un portico in legno, adiacente il ricovero attrezzi sub 4, senza licenza edilizia che dovrà essere demolito, inoltre a fianco dello stesso fabbricato, lato strada, è stato costruito sempre senza licenza un fabbricato in legno uso ricovero attrezzi da giardino.

Il ripristino delle opere abusive realizzate sull'area esterna sub. 1, sarà di competenza dell'acquirente dei beni pignorati, solo per la quota millesimale di proprietà.

### **Opere di ripristino:**

Demolizione portico di legno adiacente il fabbricato uso ricovero attrezzi sub. 4, costruito sull'area cortiliva comune ed eventuale demolizione anche del basso servizio in legno realizzato sempre sull'area cortiliva comune e senza licenza edilizia.

Inoltre sono presenti nel giardino di pertinenza, materiali di rifiuto come eternit e altri materiali edili che prevedono uno smaltimento speciale.

### **Costi di regolarizzazione:**



Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico di Poviglio e anche in considerazione del fatto che gli immobili sono in zona paesaggistica, occorre presentare una SCIA IN SANATORIA per regolarizzare le incongruenze segnalate in precedenza, ai costi presunti stimati in perizia.

### **Verifica della conformità catastale:**

Secondo lo stimatore, le planimetrie catastali che, presso la sezione catasto fabbricati, rappresentano gli immobili oggetto di stima, mapp. 140 e mapp. 146 subalterni 5,6 e 7, non sono conformi allo stato dei luoghi verificato all'atto del sopralluogo.

In particolare nell'abitazione sub. 6 non è stata realizzata la scala d'accesso interna così come rappresentata nella planimetria catastale e per accedere al piano primo bisogna usare una scala esterna con accesso lato sud del fienile. Inoltre ci sono alcune modifiche, riguardanti aperture esterne, anche nelle restanti u.i.u.

Pertanto le planimetrie sono da aggiornare con lo stato dei luoghi e dovranno essere aggiornati i classamenti e le rendite.

Per i motivi suddetti è necessaria la presentazione di una variazione catastale per l'aggiornamento delle planimetrie catastali degli immobili, ai costi presunti stimati in perizia.

### **Certificazioni:**

Immobile privo di APE.

### **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.

**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](http://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 **1° Aprile 2025 alle ore 16:30** 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 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 99.000,00 e l'offerta minima è di Euro 74.250,00.**

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](http://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 (RGE 133.2024) e con codice IBAN IT 74 C 06270 12800 CC0680318331 – 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 minore, 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, **riconducibile 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](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.

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](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 – **Astalegale.net S.p.a. con la piattaforma Spazioaste.it, è raggiungibile sul sito [www.spazioaste.it](http://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](mailto: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, 23/01/2025

Il Notaio D.ssa Giorgia Manzini

