

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
CAUSA CIVILE N. 336/2021 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 GOP D.ssa Monica Kumbasar in data 24 Dicembre 2024 e successive disposizioni di data 23 Gennaio 2025, 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. EMANUELE ARAVECCHIA

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Scandiano (RE), Via Bonaventura Corti n. 42, **piena ed intera proprietà** di porzione immobiliare collocata in maggiore complesso condominiale, costituita da appartamento al primo piano, con annesse cantina e due autorimesse (per un posto auto ciascuna) al piano terra. L'appartamento, di fatto, è composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, servizio igienico, corridoio/disimpegno e tre balconi.

Come da sentenza n. 1290/2024 del 24/12/2024, in richiamo alle pagine 35, 37 e 39 della perizia, viene ceduta congiuntamente la cucina, come di seguito meglio indicato.

Diritto reale: piena e intera proprietà.

Indirizzo: in Comune di Scandiano (RE), Via Bonaventura Corti n. 42.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Scandiano (RE):

- Foglio 37, particella 78, subalterno 44, Via Bonaventura Corti n. 42 piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Vani 6,5, Superficie catastale totale mq. 129, totale escluse aree scoperte mq. 125, Rendita Euro 537,12;
- Foglio 37, particella 78, subalterno 32, Via Bonaventura Corti piano T, Categoria C/6, Classe 3, Mq. 15, Superficie catastale totale mq. 15, Rendita Euro 56,55;
- Foglio 37, particella 78, subalterno 36, Via Bonaventura Corti piano T, Categoria

C/6, Classe 3, Mq. 15, Superficie catastale totale mq. 16, Rendita Euro 56,55.

Confini:

da atto di provenienza si evince che l'appartamento confina con prospetto su cortile comune da due lati, con vano scala comune, ragioni di terzi, salvo altri;

la cantina confina con cortile comune, corridoio comune, ragioni di terzi, salvo altri;

le autorimesse confinano con area cortiliva per due lati ragioni di terzi, salvo altri.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Emanuele Aravecchia nella perizia di stima depositata in atti, l'edificio di cui sono parte i beni immobili in oggetto è stato costruito in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- licenza edilizia P.G. n° 5426 del 25/05/1971 rilasciata in data 05/07/1973 Verb. C.E. n° 217/71 (titolo abilitativo originario);

- licenza edilizia P.G. n° 7703 del 19/10/1973 rilasciata in data 15/11/1973 Verb. C.E. n° 217/71 (variante al progetto originario);

- licenza di abitabilità certificato n° 129/76 del 26/11/1976 decorrente in pari data.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, lo stato legittimo dell'immobile, ex art. 9 bis del DPR 380/2001 è rappresentato dalla licenza edilizia P.G. 7703/1973.

All'atto del sopralluogo, sono state riscontrate difformità edilizie rispetto allo stato legittimo suindicato, consistenti in:

- demolizione di pareti divisorie interne al fine di collegare il corridoio di ingresso con il soggiorno che, di fatto, ha sostituito l'angolo cottura e il tinello con traslazione della cucina in luogo del soggiorno originario;

- collocazione di porta interna di separazione fra soggiorno e disimpegno notte, dove è stato realizzata una piccola porzione di divisorio con demolizione di altra porzione.

Altre lievi difformità che possono essere sfuggite al CTU e ai CCTTP durante il sopralluogo, ricadono comunque nelle stesse opportunità di regolarizzazione che si descrivono di seguito o sono ricomprese fra le tolleranze esecutive ai sensi dell'art. 19 bis della Legge Regionale 23/2004.

Le opere difformi predette, sono regolarizzabili mediante "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale n° 23/2004.

Si prevedono costi presunti a carico della parte aggiudicataria.

Si precisa che sono in fase di ultimazione le opere di cui alla CILA superbonus n.

24147dell'11/10/2021.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, in relazione alla conformità dell'immobile alle planimetrie e ai dati di classamento catastali (art. 29 comma 1bis della Legge 52/1985) si riscontrano le difformità indicate al paragrafo 6.2a della perizia. L'immobile non è conforme.

La situazione ai RR.II. presso l'ufficio pubblicità immobiliare dell'agenzia delle entrate è coerente e congruente; è conforme l'intestazione dei beni immobili secondo l'atto di provenienza.

È necessaria la presentazione di istanza di variazione catastale che recepisca lo stato di fatto; variazione che va poi allegata alla pratica edilizia di accertamento di conformità indicata al § 6.2a.

Si prevedono costi presunti a carico della parte aggiudicataria.

Certificazioni:

viene fatto riferimento agli impianti descritti nella relazione di stima; non risultano certificazioni di conformità degli impianti, né attestato di certificazione/prestazione energetica.

Osservazioni:

come da sentenza n. 1290/2024 del 24/12/2024, in richiamo alle pagine 35, 37 e 39 della perizia, è da cedere congiuntamente la cucina (punto 3 paragrafo 6.3b) inclusi gli elettrodomestici (piano cottura, forno 90 cm, frigorifero da incasso).

Ulteriori Notizie:

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù attive e passive nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui l'atto di compravendita a ministero del Notaio Giulia D'Avolio in data 14 marzo 2005, Rep.n. 21.778/3.278, registrato a Reggio Emilia il 23 marzo 2005 al n. 3721, ivi trascritto il 25 marzo 2005 ai numeri 8547 R.G. 4904 R.P.

Stato di occupazione: viene fatto rimando all'ordinanza di vendita e al Custode Giudiziario nominato.

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 **3 Aprile 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) L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatte dal CTU (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); 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.

C) Per il compendio immobiliare sito in Scandiano (RE), Via Bonaventura Corti n. 42, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 37 di Scandiano, mappale 78, subalterni 44, 32 e 36, congiuntamente al mobilio come sopra indicato, il prezzo base è di Euro 139.000,00 (136.000,00 + 3.000,00) e l'offerta minima è di Euro 105.000,00 (102.000,00 + 3.000,00).

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) 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.

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, in caso di offerta telematica.

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 mista**.

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

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

I) 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 IT10X 03032 12800 010001086437

e con il numero della procedura (R.G. 336/2021) – 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, 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.

J) 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.

K) 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.

L) 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.

M) 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.

N) 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 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.

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, 24 Gennaio 2025.

Il Notaio Dr. Stefano Muzzarelli

