



Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Esecuzione Immobiliare N. 44/2024 R.G. Esecuzioni

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. Giovanni Arico', Notaio in REGGIO EMILIA, 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 26/02/2025, 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. ELISA DI GREGORIO che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Boretto (RE), Via Pietro Saccani n. 34, nel centro storico, **piena proprietà** di porzione di fabbricato civile, composta di una parte staccata dalla maggior consistenza dell'originaria abitazione unifamiliare, oggi impropriamente censita in catasto come autonoma abitazione di tipo economico posta al piano secondo e formata da: disimpegno con scala interna di collegamento dal piano primo, tre camere da letto, vano cottura, bagno e balcone, oltre soffitta ispezionabile annessa al piano sovrastante.

Si precisa che il frazionamento dell'unità abitativa originaria non era e non è attualmente ammesso dallo strumento di pianificazione urbanistica e non appare sanabile. Per le irregolarità edilizie/urbanistiche non sanabili - di improbabile soluzione in vigenza dell'attuale pianificazione urbanistica - l'ipotetico ripristino dello stato legittimo sotto il profilo edilizio/urbanistico presupporrebbe una articolata ricomposizione dell'assetto distributivo dell'originaria abitazione unifamiliare con implicazione di proprietà terze non colpite dal pignoramento.

L'accesso alla porzione immobiliare avviene mediante rampa di scale dal piano terra al primo e pianerottolo ricadenti in altra proprietà con servitù di passaggio attiva.

• LOTTO UNICO:

- Proprietà per la quota 1/1 di:
- **A3 - Abitazione di tipo economico** distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Boretto (RE):
 - Foglio: 8, Particella: 177, Subalterno: 6, categoria A/3, classe 2, 4,5 vani, superficie catastale totale: 72 mq., totale escluse aree scoperte: 71 mq., Via Pietro Saccani n. CM, piano 2-3, rendita catastale Euro 278,89.

**Data della vendita: 10/06/2025 ore 15:10. Prezzo base: Euro 23.000,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00
Offerta minima: Euro 17.250,00.**

PARTI COMUNI: Nella compravendita e nel relativo prezzo è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, enti e impianti condominiali comuni all'intero fabbricato costituiti da quelli di cui ll'art.1117 e ss. del C.C. e da quelli tali per consuetudine o destinazione oggettiva.

Confini:

A Nord, a salto, via Pietro Saccani; ad Est fabbricato p.lla 179; a Sud prospetto esterno a salto su area cortiliva p.lla 177 sub 4; ad Ovest fabbricato p.lla 174.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dall'Arch. Elisa Di Gregorio nella perizia di stima depositata in atti, i lavori di costruzione dell'intero fabbricato comprendente le porzioni colpite dal pignoramento sono iniziati in data antecedente all'1/09/1967.

Successivamente, il fabbricato mappale 177 del Foglio 8 è stato sistemato e al suo interno sono state eseguite opere in assenza di provvedimenti edilizi, per cui è stato richiesto e ottenuto dal Comune di Boretto:

- P.d.C. in Sanatoria n. 2004/091 in data 10.09.2004;" Sistemazione fabbricato urbano ad uso civile abitazione- IN SANATORIA-" immobile F 8-M 177-sub 3; specificando che col PdC 2004/091 il concessionario rimaneva obbligato alla corresponsione della quota di parcheggi P1 su richiesta del Comune nei termini e modi previsti da apposita deliberazione consiliare (dagli atti comunali messi a disposizione non si sono visti riscontri).

Successivamente, per modifiche alla sistemazione precedente è stata presentata pratica edilizia n. 71/2007 prot. N. 5138 del 05/06/2007. La pratica risulterebbe decaduta per mancata integrazione.

Successivamente, per lavori eseguiti senza titolo è stato richiesto e ottenuto dal Comune di Boretto:

- P.d.C. in Sanatoria n. 2010/014 in data 28/08/2010 "Sanatoria lavori di sistemazione fabbricato residenziale su immobile F 8 -M 177- Subb 4, 5, 6".

Si precisa che:

- Per la Pratica edilizia n.71/2007 – presentazione al Prot.n. 5138 in data 05.06.2007- segnalata nel titolo di provenienza Notaio Bigi 22/08/2007 Rep. 99250:

- il tecnico comunale interpellato riferisce che, per detta pratica, in atti comunali non risulta rilasciato alcun titolo per "mancata integrazione documentale" chiarendo che "la pratica – disponibile in archivio- non è stata lasciata in visione in quanto priva di effetti";

- nel merito, si osserva che, in atti catastali, l'unità immobiliare Fg 8 P.lla 177 Sub 6 – A/3 di 4,5 vani, piani 2-3 è originata (insieme al sub 5) dalla soppressione dell'unità Fg 8 P.lla 177 Sub 3 – A/4 di 10,5 vani; piani T-1-2- per VARIAZIONE del 07/06/2007 Pratica n. RE0139300 in atti dal 07/06/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4601.1/2007)- Variazione catastale riconducibile alla suddetta pratica edilizia n. 71/07 presentata il 05/06/2007, richiamata nella compravendita, a cui però non è mai seguito rilascio di titolo da parte dell'amministrazione comunale.

- Per il PdC in sanatoria 2010/014, i grafici raffigurano nell'insieme e senza soluzione di continuità l'unità minima di intervento nelle previsioni di cui alla scheda n. 1/89 del patrimonio edilizio. Nella descrizione delle opere eseguite oggetto della sanatoria, non vi è riferimento ad una ipotesi di frazionamento. Di converso si osserva che il titolo è stato presentato e rilasciato per l'immobile come oggi risulta censito in catasto con i sub 4, 5 derivati dal frazionamento dell'originario sub 3. Alla pratica non erano allegate le planimetrie catastali. In seguito, non sono state contestate difformità rispetto ai titoli precedenti.

ABITABILITA'/AGIBILITA':

Con riferimento all'immobile in oggetto, non è stato possibile reperire presso i com-petenti uffici comunali, documentazione attestante il rilascio o meno del certificato di agibilità né di segnalazione certificata.

INQUADRAMENTO:

Il fabbricato con la porzione immobiliare pignorata, secondo il PRG vigente, è ricompreso nel centro storico - Zona Omogenea A-, edificio individuato alla scheda 1/89 del Patrimonio Edilizio "Comparto n.1" (porzione Mapp. 177)- Categorie di intervento ammesso A2/B "RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO".

Al riguardo, il tecnico stimatore ritiene di precisare che l'intervento di Restauro e Risanamento conservativo A2- tipo B non prevede l'aumento del numero delle unità immobiliari originarie ma solo "l'accorpamento o la diminuzione delle unità immobiliari nel rispetto dell'assetto tipologico complessivo".

ALL'ESITO DEGLI ACCERTAMENTI URBANISTICI/EDILIZI CON I RISCONTRI D'UFFICIO SI SEGNALE CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE COLPITA DAL PIGNORAMENTO È IL PRODOTTO DI UN FRAZIONAMENTO CATASTALE DELL'ORIGINARIA ABITAZIONE UNIFAMILIARE IDENTIFICATA IN CATASTO COL SUB 3 SOPPRESSO. IL FRAZIONAMENTO IMMOBILIARE NON È AMMESSO DALLO STRUMENTO URBANISTICO E ALLO STATO NON APPARE SANABILE

CONFORMITA' EDILIZIO/URBANISTICA: NON CONFORME

STATO LEGITTIMO

- PdC 2010/014 - Lo stato legittimo individuato ex art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/01 coincide con l'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intero fabbricato mappale 177 (coincidente con l'unità minima d'intervento individuata alla scheda di catalogazione 1/89). In seguito all'accesso atti del 21/11/24 dopo aver esaminato la documentazione acquisita in copia- si è depositata a mezzo pec 29/11/2024, formale istanza di rilascio della attestazione di avvenuta verifica di legittimità ai titoli pregressi dalla quale risulti la congruità delle trasformazioni edilizie verificandosi la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'ultimo titolo con lo stato di progetto dei precedenti, l'istanza è rimasta acquisita al prot. 10595 del 30/11/2024. Il Responsabile del Servizio Territorio e Patrimonio-Edilizia privata-, neo insediato, Arch. Giulia Bigliardi ha trasmesso riscontro via Pec in data 10/01/2025, con l'atto ricevuto si comunica che:

"Visionate le pratiche agli atti dell'ufficio risulta che strutturalmente l'edificio è stato sanato con la pratica 2010/014, pertanto le tavole grafiche del succitato permesso di costruire sono da considerarsi l'atto ufficiale che legittimano lo stato

dell'edificio.

L'immobile nella pratica è stato definito come unifamiliare; la suddivisione catastale in tre subalterni non è stata supportata da nessuna pratica edilizia per cui la stessa non si intende regolare anche perché l'edificio ricade nel centro storico zona A comparto 1, così come definito dal PRG vigente che lo sottopone ad intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo A2.B, che prevede l'accorpamento o la diminuzione delle unità immobiliari nel rispetto dell'assetto tipologico complessivo, per cui un eventuale frazionamento sembra non effettuabile né sanabile alla luce della normativa indicata."

Alle risultanze degli accertamenti lo stato legittimo è assimilabile all'ultimo titolo edilizio sotto il profilo strutturale distributivo interno ma va ricondotto al precedente titolo sotto il profilo della consistenza dell'organismo abitativo unifamiliare originario, riferibile al sub 3 soppresso.

Secondo quanto dichiarato dal perito, esaminati gli atti progettuali approvati e verificate sul posto le unità immobiliari, dal raffronto tra stato di fatto e il progetto legittimato, risulta che:

- la consistenza dell'originaria abitazione unifamiliare deve conservare la sua unitarietà, la suddivisione catastale in tre subalterni non è stata supportata da nessuna pratica edilizia per cui la stessa non si intende regolare;
- per la porzione immobiliare pignorata, risulta la sostanziale corrispondenza tra lo "stato rilevato" e lo "stato legittimo" limitatamente ai piani secondo e sottotetto a meno di modeste variazioni dei parametri dimensionali/ geometrici.

Tolleranze: Le variazioni riscontrate appaiono ascrivibili alle tolleranze ex art. 34-bis nel DPR 380/2001 con le modifiche e integrazioni ex L. 105/2024 o riconducibili a errori di rappresentazione grafica (le variazioni sono dettagliate nella tavola grafica di raffronto allegata alla perizia).

Incongruenze: La porzione abitativa al piano secondo (già destinata sin dall'origine ad uso abitativo con altezza pari a 2,50m - h rilevata 2,45m -) corrisponde alla porzione immobiliare pignorata, tuttavia, va rilevata una carenza funzionale distributiva in quanto sprovvisto di un vano da adibirsi a soggiorno/pranzo e per la ridotta ampiezza del vano adibito a cottura.

Conclusioni: visto il quadro normativo di riferimento, l'esperto stimatore esprime il seguente giudizio: **NON È ATTESTABILE LA CONFORMITÀ EDILIZIA dell'unità immobiliare pignorata in quanto prodotto di un frazionamento non autorizzato e in carenza di dotazioni distributive regolamentari pur mantenendosi invariati i parametri abitativi originari (altezze e rapporti areoilluminanti).**

CORRISPONDENZA CATASTALE:

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, ultima in atti, presentata il 07/06/2007 prot. RE13930018, non corrisponde pienamente allo stato di fatto e neppure raffigura correttamente lo stato legittimato: il vano descritto come "guardaroba" è in effetti segnalato nell'ultimo titolo edilizio rilasciato (Stato Legittimo) come vano "cottura". Inoltre, occorre valutare che per l'immobile è necessario ripristinare la dotazione distributiva regolamentare individuando un vano da destinare a "soggiorno" e di conseguenza riducendo le camere da letto dalle attuali 3 a 2. Assume rilievo la circostanza che l'immobile pignorato sia il prodotto di una suddivisione catastale dell'originaria abitazione unifamiliare non autorizzata sotto il profilo edilizio/urbanistico.

Modifiche e incongruenze incidenti sui parametri catastali.

In conclusione, ai sensi dell'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 numero 78), la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia:

- è conforme nei dati di identificazione catastale;
- contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto si assume non coerente con le planimetrie agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate già difformi dallo stato legittimato.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO - BONIFICHE

Non sono previsti oneri di ripristino/bonifica.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Per le irregolarità descritte, in base allo strumento urbanistico vigente, non si prevede la possibilità di sanare il concreto frazionamento dell'originaria abitazione unifamiliare. Le opere di ripristino presupporrebbero la ricomposizione dell'unitarietà dell'organismo abitativo originario con implicazioni sulla proprietà di terzi.

Le difformità rilevate non appaiono attualmente sanabili e anche nell'ipotesi di ammissibilità di un frazionamento sarà comunque necessario predisporre opere di adeguamento della funzionalità distributiva minima.

In conclusione, le difformità rilevate non risultano sanabili, resta in capo all'aggiudicatario l'obbligo di ripristinare - a proprie spese - lo stato dei luoghi, il ripristino ad oggi appare comunque articolato e indeterminabile con implicazioni estese su proprietà di terzi. Per la complessa e incerta attività di regolarizzazione edilizia, ai fini della stima dell'immobile, l'esperto ha proposto una riduzione del prezzo di vendita nella misura ritenuta congrua del 25%.

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, in particolare

nell'atto di provenienza a ministero Notaio dr. Enrico Bigi del 22/08/2007 rep. n. 99250/26191 *"si precisa che: - le porzioni di fabbricato compravendute godono della servitù attiva di passaggio attraverso l'ingresso e il vano scala del mappale 177 sub.5 di residue ragioni del Venditore per accedere e recedere alla pubblica via P. Saccani; - le diverse unità immobiliari che compongono il fabbricato rimangono gravate reciprocamente dalle servitù di passaggio delle colonne di scarico (provenienti dai servizi e dalla cucina) e delle linee e reti dei pubblici servizi."*

Stato di occupazione: l'immobile verrà consegnato libero 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 -**

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 10 Giugno 2025 alle ore 15.10 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 23.000,00 e l'offerta minima è di Euro 17.250,00.

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: H) - ASTALEGALE.NET SPA con la piattaforma Spazioaste, raggiungibile sul sito 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 CREDEM S.P.S. sede di Reggio Emilia, Via Emilia San Pietro n. 4, identificato con il numero della procedura (RGE 44.2024) e con codice IBAN IT 93 B 03032 12800 010001086463 – 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 offerta@pvp.dgsia@giustiziacerit.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

I) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatore e/o di agenzie; gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode, il professionista delegato e il referente della procedura. Gli annunci di vendita immobiliare pubblicati 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.ivreggioemilia.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.

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**

- **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, 13/03/2025



Genius Esecuzioni ® Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Il Notaio Dr. Giovanni Arico'

Genius Esecuzioni ® Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia