



Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Sezione Civile Espropriazioni immobiliari

Esecuzione Immobiliare N. 21/2024 R.G. Esecuzioni

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. Gian Simone Grasselli, Notaio in Gualtieri (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 dell'Esecuzione Dottorssa Camilla Sommariva, in data 21/06/2025, 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 DALL'ARCH. CORRADO BONDAVALLI che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Montecchio Emilia (RE), Strada Montegrappa n. 4, località Aiola, piena proprietà di fabbricato civile a destinazione abitativa, terra tetto su tre livelli, attualmente frazionato – abusivamente – in tre unità abitative. Le unità ricavate a ciascun piano e servite da scala comune presentano la medesima distribuzione interna: soggiorno/pranzo, con angolo cottura a vista, disimpegno, due camere da letto e bagno. Lo stato legittimato prevedeva: piano terra con locale pluriuso, disimpegno, lavanderia, cantina e ripostiglio; piano primo con soggiorno, disimpegno, studio, letto e bagno; piano secondo (sottotetto) con mansarda, disimpegno, due camere da letto e bagno.

Superficie commerciale parametrata dell'abitazione con accessori – con le destinazioni legittimate- e pertinenze 275,37 mq.

• LOTTO UNICO:

A2 - immobile distinto al **Catasto Fabbricati del Comune di Montecchio Emilia (RE):**

◦ **Foglio: 10, Particella: 307 Subalterno: 1**, categoria A/2, classe 1, vani 4, superficie catastale totale: 107 mq., totale escluse aree scoperte: 107 mq., Strada Montegrappa n. 4, piano T, Rendita: Euro 330,53;

A2 - immobile distinto al **Catasto Fabbricati del Comune di Montecchio Emilia (RE):**

◦ **Foglio: 10, Particella: 307 Subalterno: 2**, categoria A/2, classe 1, vani 4, superficie catastale totale: 107 mq., totale escluse aree scoperte: 107 mq., Strada Montegrappa n. 4, piano 1, Rendita: Euro 330,53;

A2 - immobile distinto al **Catasto Fabbricati del Comune di Montecchio Emilia (RE):**

◦ **Foglio: 10, Particella: 307 Subalterno: 3**, categoria A/2, classe 1, vani 4, superficie catastale totale: 107 mq., totale escluse aree scoperte: 107 mq., Strada Montegrappa n. 4, piano 2, Rendita: Euro 330,53;

BCNC - BENE COMUNE NON CENSIBILE immobile distinto al **Catasto Fabbricati del Comune di Montecchio Emilia (RE):**

◦ **Foglio: 10, Particella: 307 Subalterno: 4, BENE COMUNE NON CENSIBILE**, Strada Montegrappa n. 4, piano T.

Data della vendita: 16/10/2025 ore 16:30. Prezzo base: Euro 118.500,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 88.875,00.

Confini:

da Nord in senso orario



(mappale 307 foglio 10 nell'insieme fabbricato e corte pertinenziale su tre lati)
Mappali 175, 187, 372, 194, 189 e 182 del foglio 10.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dall'Arch. Corrado Bondavalli nella perizia di stima depositata in atti, trattasi di fabbricato edificato in data anteriore al 01/09/1967 (di remota costruzione):

In atti comunali risultano successivamente:

- C.E. n. 51 del 04/09/1999 "Ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione con aumento del 20% della S.U. e parziale sopralzo" in via Montegrappa 4 - Mapp. 307 F 10, inizio lavori: 16/09/1999, e successive varianti:

- Prot. 12516 del 27/09/1999 : "Richiesta di demolizione completa del fabbricato per motivi di sicurezza e di insalubrità delle strutture esistenti".

In data 29/09/1999 è stato emesso atto autorizzativo complementare del Responsabile III Settore - AUTORIZZAZIONE ALLA DEMOLIZIONE E SUCCESSIVA RICOSTRUZIONE IN CONFORMITÀ AGLI ELABORATI DI PROGETTO ALLEGATI ALLA C.E. 51/99.

- Prot. 2333 del 16/02/2000 : "Richiesta di variante alla C.E 51/99- variazioni distributive" In data 31/03/2000 emesso atto autorizzativo del Responsabile III Settore "AUTORIZZAZIONE DI VARIANTE IN C.O. ex art. 15 L. 47/85".

Fine lavori: 30/07/2002 Comunicazione Prot. 11689 del 30/07/2002 (C.E. 51/99 e successiva variante in c.o. prot. 2333/00).

Stato legittimato:

secondo quanto indicato dallo stimatore, la documentazione ricevuta al primo accesso in atti dal Comune di Montecchio Emilia è risultata carente delle tavole grafiche di variante alla C.E. 51/99 autorizzata al prot. 2333/00. Seguiva segnalazione a mezzo pec dello stimatore al Comune di Montecchio Emilia con richiesta di integrazione accesso per acquisire gli atti mancanti.

In data 08/10/2024 si è ritirata la pratica edilizia mancante. In data 09/10/2024 si è ottenuto un incontro col tecnico responsabile UTC per un confronto sulle ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate.

La documentazione identificativa dello stato legittimato è, alla data di oggi, riferibile ai grafici della Variante alla C.E. 51/99 prot. 2333/00.

Raffronto dello stato rilevato con lo stato legittimato.

Precisando che da progetto era prevista un'unica unità abitativa distribuita su tre livelli con locali accessori ai piani terra, rispetto al progetto autorizzato, risultano:

1. variazioni della sagoma dell'edificio con rettifica dei lati Est ed Ovest e incremento volumetrico (superficie coperta da progetto 102,56 , stato di fatto 107,00 mq) ;

2. aumento altezza in gronda in misura superiore ai limiti del 2%;

3. variazioni prospettiche delle bucature- posizione e dimensioni;

4. frazionamento abusivo dell'originaria abitazione in tre unità abitative (come attualmente censite in catasto);

5. diversa distribuzione degli ambienti interni (traslazione divisori interni);

6. al piano terra trasformazione di vani a destinazione accessoria in S.U.

Visto il quadro normativo di riferimento, lo strumento urbanistico vigente e previgente, sentito il responsabile dell'ufficio tecnico comunale si prevedono le seguenti attività di regolarizzazione, fatte salve le puntuali determinazioni d'ufficio al momento della presentazione del progetto:

- per le difformità segnalate ai punti 1, 2, 3, 5 si ipotizza l'accesso alla procedura della sanatoria;

- le difformità segnalate ai punti 4, 6 si assumono non ammissibili a sanatoria in quanto in contrasto con lo strumento urbanistico, in sede di perizia, valutata anche l'indisponibilità di spazi da destinare a parcheggio nell'ipotesi di frazionamento dell'unità abitativa originaria, si prevede il ripristino dello stato legittimato.

Giudizio di conformità e regolarità edilizia:

NON È ATTESTABILE LA CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA.

Giudizio di conformità e regolarità catastale:

le schede planimetriche, prodotte d'ufficio, raffigurano solo la sagoma delle unità immobiliari censite. Il numero di unità abitative individuato d'ufficio – coerente allo stato di fatto - NON è conforme allo stato legittimato nei titoli autorizzativi dove si prevedeva una unica unità abitativa.

NON È ATTESTABILE LA CONFORMITA' CATASTALE

Precisazioni. Per le difformità riscontrate, si prevedono interventi di ripristino dello stato preesistente, e, ove consentito, la regolarizzazione mediante presentazione di pratica a sanatoria. I costi saranno interamente a carico dell'aggiudicatario. Per l'unità immobiliare del piano terzo si è rinvenuta documentazione raffigurante l'originaria destinazione abitativa condizionata all'invarianza delle altezze e delle superfici persistendo l'assenza dei requisiti abitativi.

Agibilità:

No. Dalla documentazione messa a disposizione dall'addetto comunale non vi è alcun riferimento all'agibilità. Non risultano il deposito strutturale, l'accatastamento, i progetti ex L.10/91 né le conformità impiantistiche.

Certificazioni Impianti:



gli impianti, rinnovati in occasione del radicale intervento di ristrutturazione ultimato nel 2002, non sono dotati di conformità. Non risultano le certificazioni in atti comunali e non sono state esibite dalla proprietà.

Certificazione energetica:

dall'ispezione al Catasto Energetico Edifici della Regione Emilia-Romagna risulta che l'immobile NON è dotato di attestato di prestazione energetica Certificazione energetica.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA:

viene fatto rimando a quanto sotto indicato.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

5.1.5.1 Regularizzazione edilizia/urbanistica

per la regularizzazione delle difformità rilevate al paragrafo 5.1.3.4 si ipotizzano:

A (paragrafo 5.1.3.4 punti 4,6) opere di ripristino,

-abolizione di parti impiantistiche e ripristino della destinazione accessoria dei locali al piano terra;

- abolizione di cucina al piano terra e al piano sottotetto,

si stima indicativamente un costo complessivo per ripristini in perizia;

B (paragrafo 5.1.3.4 punti 1,2,3,5) presentazione titolo edilizio in sanatoria per le difformità prospettiche/di sagoma e distributive; con pratica sismica a sanatoria e richiesta agibilità.

Si stima indicativamente un costo complessivo di spese tecniche, diritti, oneri, sanzioni, oblazioni.

5.1.5.2 Regularizzazione catastale

all'esito delle regularizzazioni edilizio/urbanistiche, si prevedono costi di regularizzazione catastale come presumibilmente indicati in perizia.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore vi è piena corrispondenza tra i dati dei beni riportati nel pignoramento e quelli registrati in atti catastali, con le seguenti eccezioni:

in atti catastali – schema II - risulta ditta intestata non allineata (a seguito di decesso del soggetto 2 - avvenuto in data 30/11/2009-, sono stati accertati giudizialmente gli eredi con provvedimento 02/03/2023 del Tribunale di Reggio Emilia); precisazioni

l'immobile sub 4 identifica l'area cortiliva pertinenziale (graffata al fabbricato) al C.T. Ente Urbano e al C.F. BCNC senza reddito e senza ditta intestata.

• Le schede planimetriche – presentazione 30/11/2011, prot. n. RE026276:

-sono state redatte d'ufficio senza accesso interno, la rappresentazione grafica è limitata alla sola sagoma delle unità immobiliari, sovrapponibile a quella rilevata dallo stimatore;

-sarà necessario aggiornare le planimetrie all'effettivo numero e consistenza immobiliare come da stato legittimato in atti comunali. Si ipotizza incidenza sul numero delle unità immobiliari e sui parametri catastali/ reddituali in quanto lo stato legittimato prevedeva una sola unità abitativa su tre livelli.

Precisazioni:

Lo stato legittimato in atti comunali prevedeva un'unica unità abitativa.

Ulteriori Notizie: gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui l'atto a ministero del Notaio Gian Domenico Serri in data 3 febbraio 1999, Rep. n. 162271/35761, trascritto a Reggio Emilia il 19/02/1999 ai numeri 3152 R.G. e 2221 R.P. dal quale si evince altresì quanto segue:

- sono patti della vendita:

“ Si precisa che l'area cortiliva annessa al fabbricato è gravata da servitù di passaggio a favore degli immobili individuati coi mappali 372, 308 sub 4, 182, 189 e 188 attraverso la strada esistente, mentre lo stesso ha diritto di servitù di passaggio al fine di accedere a Via Montegrappa attraverso il cortile del mappale 187. Si precisa che la servitù a favore della particella 308 sub 4 cesserà in caso di vendita della stessa.”.....

Stato di occupazione: l'immobile potrà essere consegnato libero a cura del custode giudiziario ex art 560 c.p.c. (l'ordine di liberazione sarà emesso al momento della pronuncia del decreto di trasferimento dell'immobile).

Condizioni generali di vendita con modalità telematica sincrona a mezzo del gestore della vendita - I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti s.r.l. -

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il **giorno 16 ottobre 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 118.500,00 e l'offerta minima è di Euro 88.875,00.

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:**

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

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare offerta conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32, artt. 12 e segg., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul PVP, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia. Ad essa dovrà essere allegata la ricevuta del versamento tramite **BONIFICO sul c/c bancario intestato alla procedura e aperto presso "LA CASSA DI RAVENNA S.P.A." Agenzia di Reggio Emilia, Via Battaglione Toscano n. 1/a**, identificato con il numero della procedura (RGE 21.2024) e con codice IBAN IT 45 C 06270 12800 CC0680325061 – 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 minorenne, 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@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 pubblicizzati presso Agenzie immobiliari non attengono ad alcun rapporto (contrattuale o commerciale) fra queste ed il Tribunale, pertanto ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita e allo stato del procedimento.

J) Alle operazioni di vendita possono prendere parte (con modalità telematiche) – oltre agli offerenti e ai loro mandatarî muniti di procura speciale (atto pubblico o scrittura privata autenticata) - le parti, i difensori delle parti, i creditori e i comproprietari non eseguiti, 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 e <https://pvp.giustizia.it/pvp/> sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto;

Il gestore della vendita telematica - IVG di Reggio Emilia - Zucchetti, è raggiungibile sul sito ivgreggioemilia.fallcoaste.it.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia (con sede in via Saragat 19 – tel. 0522 513174 – fax 0522 271150) con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;

- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;

- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;

- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

REGGIO EMILIA, 23/06/2025

Il Notaio Dr. Gian Simone Grasselli

