



Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Esecuzione Immobiliare N. 46/2024 R.G. Esecuzioni

Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta D.ssa **Teresa Di Girolamo**, 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 11/02/2026, 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. SERGIO ZANNI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Boretto (RE), Via Vallini n. 15, **piena proprietà** di fabbricato residenziale unifamiliare con area cortiliva pertinenziale e basso servizio in corpo staccato.

L'abitazione è una porzione terra-tetto distribuita su tre livelli collegati da scala interna, composta da: al *piano terra* ingresso con corridoio, cucina, sala da pranzo, antibagno, bagno, ripostiglio e sottoscala; al *piano primo* tre camere da letto, disimpegno, ripostiglio, antibagno e bagno; al *piano secondo* sottotetto cinque locali soffitta; presente basso servizio in corpo staccato destinato ad autorimessa e locale accessorio.

Superficie commerciale complessiva pari a mq. 199,00 circa, oltre autorimessa di superficie lorda pari a circa mq 15,00 e area cortiliva pertinenziale di estensione indicativa pari a mq. 2.480,00.

• **LOTTO UNICO:**

Catasto Fabbricati del Comune di Boretto (RE):

- **Foglio 11, particella 23, subalterno 3**, Via Vallini n. 15 piano T-1-2, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza Vani 10,5, Superficie catastale totale mq. 260, totale escluse aree scoperte mq. 212, Rendita Euro 1.111,67.



Data della vendita: 09/06/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 158.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 118.500,00.

Confini catastali:

la proprietà immobiliare confina in un sol corpo:

- a nord con mappale 44 di altre ragioni;
- a est con mappale 384 di altre ragioni;
- a sud con mappale 384 di altre ragioni e con mappale 22 di altre ragioni;
- a ovest con mappale 22 di altre ragioni e con mappali 433 e 434 del foglio 10 di altre ragioni.

Salvo altri.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Sergio Zanni nella perizia di stima depositata in atti, si riporta la classificazione secondo strumenti urbanistici vigenti.

5.1.3.B - TITOLI ABILITATIVI (ACCESSO IN ATTI COMUNALI)

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata via pec in data 05/11/2025 presso il Comune di Boretto, con espressa richiesta di *“ricerca e consultazione di tutte le concessioni edilizie, eventuali varianti, agibilità ed ulteriori pratiche esistenti (nessuna esclusa), comprese pratiche strutturali, termotecniche, impiantistiche, condoni, autorizzazioni Soprintendenza, ecc.”*, in data 02/12/2025 lo stimatore ha preso visione presso l’Ufficio tecnico comunale dei titoli abilitativi elencati di seguito, reperiti a cura dai competenti addetti, relativi ai cespiti pignorati (effettuando la consultazione degli atti cartacei in presenza).

Sulla base della documentazione in atti comunali e della documentazione storico-catastale, si desume che non esistano titoli abilitativi inerenti alla costruzione originaria degli immobili; trattasi di un immobile edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, già presente nella mappa del cd. “Catasto di Impianto” dell’anno 1888.

In seguito, su tale cespite risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1. Domanda di Condonò Edilizio ai sensi L.47/85 pratica n.258/87 prot. 3617 presentato in data 30/05/1987 per “Modifiche interne - straordinaria manutenzione”, con oblazione pagata pari a Lire 254.000 e tassa di abitabilità; si segnala che il Comune



di Boretto non ha provveduto al formale rilascio dei provvedimenti di sanatoria ed abitabilità nei termini di legge, e non risulta abbia notificato alcun provvedimento espresso di diniego;

2. Autorizzazione Edilizia n.147/87 prot. 5551 rilasciata in data 19/09/1987 per “Manutenzione straordinaria di sistemazione e ripristino copertura e opere di adeguamento igienico”;

3. Concessione Edilizia n.2/88 prot. 293 rilasciata in data 21/04/1988 per “Ristrutturazione di civile abitazione e basso servizio annesso”; a cui hanno fatto seguito:

4. Concessione Edilizia n.77/89 prot. 2186 rilasciata in data 16/07/1990 per “Prima Variante in corso d’opera alla C.E. 2/88”;

5. Concessione Edilizia n.166/89 prot. 5843 rilasciata in data 10/11/1990 per “Seconda Variante in corso d’opera alla C.E. 2/88” e conclusiva:

6. Autorizzazione di Abitabilità prot. 5185 rilasciata in data 22/06/1994 a seguito di sopralluoghi del Tecnico Comunale e dell’Ufficiale Sanitario effettuati in data 17/03/1993.

7. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata CILA prot. 8919/2020 presentata in data 30/11/2020 per “Opere esterne di realizzazione di recinzione metallica”.

5.1.3.C - STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI:

si rende necessario determinare lo “stato legittimo” dei beni a cui fare riferimento per la valutazione della conformità urbanistico edilizia degli stessi; viste le recenti modifiche alla normativa regionale apportate con la L.R. 25 luglio 2025 n. 5 e successiva DGR 1744/2025 del 27/10/2025, con le quali sono state recepite ed armonizzate nella disciplina regionale le modifiche al Testo Unico dell’Edilizia DPR 380/2001 introdotte con il Decreto Legge n.69/2024 (cd. Decreto “Salva Casa”) e relativa conversione in Legge n.105 del 24/07/2024, per la definizione dello “stato legittimo” degli immobili si fa riferimento alla normativa regionale vigente, e precisamente all’art.10 bis Legge Regionale n.15/2013, che si riporta di seguito:

“1. Fatto salvo quanto previsto dai commi da 2 a 6, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono



edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all' articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell'articolo 21, comma 01, della medesima legge regionale n. 23 del 2004.

2. L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo dell'immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire ed alle comunicazioni e asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello unico, nell'ambito dei relativi controlli.

3. Nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, a condizione che la documentazione presentata ai fini del rilascio o della presentazione del medesimo titolo abbia incluso copia dei titoli abilitativi pregressi o ne siano stati indicati gli estremi, anche attraverso l'utilizzo della modulistica regionale unificata.

*4. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui non sia disponibile copia del titolo abilitativo e, tuttavia, sussista un principio di prova dell'avvenuto rilascio dello stesso, anche quando non se ne conoscono gli estremi....
omissis”*

Nel caso in esame, si prende quale riferimento di verifica la rappresentazione riportata nell'elaborato grafico allegato alla Seconda Variante n.166/89 del 10/11/1990, ad eccezione del piano sottotetto per il quale si fa riferimento anche alla rappresentazione riportata nell'elaborato grafico allegato al Condono Edilizio n.258/87 del 30/05/1987.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, per quanto si è potuto verificare, **lo stato di**



fatto degli immobili NON corrisponde pienamente a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate ai sopraccitati titoli abilitativi in atti comunali per la presenza di alcune difformità elencate di seguito.

5.1.3.D - DIFFORMITÀ RISCOstrate:

a mero titolo indicativo non esaustivo, si rilevano le seguenti difformità:

- fabbricato abitativo:

- difformità degli spessori murari esterni;
- modeste difformità dimensionali delle aperture esterne;
- modeste difformità dimensionali interne dei locali;
- modeste difformità delle altezze interne;
- formazione di zona ingresso con posizionamento di serramento a vetri nel corridoio al piano terra;
- formazione di cassonetto per canna fumaria;
- difformità alla conformazione e compartimentazione della scala al piano sottotetto;
- formazione di lucernario al piano sottotetto;
- realizzazione di divisorie con pannellature di legno in soffitta;
- omessa rappresentazione di due finestrini al piano sottotetto (ma correttamente indicati nei prospetti).

- Basso servizio:

- difformità alle aperture esterne con spostamento di porta di accesso ai servizi, riduzione della finestra e allargamento di portone autorimessa;
- nell'autorimessa, formazione di parete divisoria con unità confinante di altra proprietà;
- rimozione degli apparecchi sanitari nella zona wc doccia;
- altre minime difformità degli spessori murari e dimensioni dei locali;

- Area cortiliva esclusiva:

- realizzazione di casetta in legno con tettoie annesse, da demolire/rimuovere;
- realizzazione di pergolato metallico in aderenza al basso servizio.

Per quanto è stato possibile verificare visivamente, le difformità sopra indicate appaiono in parte riconducibili ad opere realizzate nel corso di esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'edificio, autorizzati con i titoli abilitativi C.E. n.2/88 e successive varianti C.E. n.77/89 e 166/89 (come appare desumibile da tipologia e caratteristiche di materiali e finiture, e vetustà riscontrata), ed in parte realizzati in epoca successiva, in



assenza di titoli abilitativi (non comprovati neppure da planimetria catastale presentata in data 16/11/1990).

Svolte le necessarie analisi e valutazioni, in relazione alle difformità rilevate sugli immobili e relativa sanabilità e/o riconducibilità a tolleranze costruttive rispetto alle vigenti normative, nonché riguardo all'attuale classificazione urbanistica dei beni, lo stimatore ritiene che le difformità riscontrate risultino così suddivisibili:

- **in parte plausibilmente classificabili quali “tolleranze costruttive”** ex art.19bis LR 23/2004;
- **in parte sanabili tramite presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità** ai sensi art.17 LR 23/2004 e s.m.i., oltre pratiche accessorie e correlate (si veda paragrafo 5.1.5).
- **in parte non sanabili, in quanto in contrasto con norme vigenti, da rimuovere tramite opportune opere edili di demolizione/rimozione** (si veda paragrafo 5.1.4).

5.1.3.E - REGOLARITÀ EDILIZIA:

Alla luce di tali riscontri, lo stimatore ha attestato la NON conformità edilizia dello stato di fatto degli immobili rispetto al c.d. “stato legittimo” dei beni come definito dall’art.10 bis L.R. 15/2013.

Immobile dotato di Autorizzazione di Abitabilità prot. 5185 rilasciata in data 22/06/1994.

– O – O – O – O – O –

Le analisi e le valutazioni contenute nell'elaborato in atti per la definizione dello stato legittimo dei beni ex art.10 bis LR 15/2013, ed in relazione alla cd. “*tolleranze costruttive-esecutive*” ex art.19 bis LR 23/2004, ed in merito alla possibile regolarizzazione in sanatoria delle difformità riscontrate, sono state svolte sulla base della documentazione reperita in atti comunali, di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo, con espresso ed integrale riferimento alle normative attualmente vigenti in materia ed alle correlate modalità applicative prevalentemente utilizzate, a seguito dei cambiamenti normativi recentemente intervenuti con la L.R. 25 luglio 2025 n. 5 e successiva DGR 1744/2025 del 27/10/2025 (con le quali sono state recepite ed armonizzate nella disciplina regionale le modifiche al Testo Unico dell’Edilizia DPR 380/2001 introdotte con il Decreto Legge n.69/2024 cd. Decreto “*Salva Casa*” e relativa conversione in Legge n.105 del 24/07/2024); nonché con espresso riferimento



alle indicazioni, casistiche e modalità interpretative fornite dalla Regione Emilia-Romagna con la stessa DGR 1744/2025 del 27/10/2025, con la Circolare PG 2025.0768361.U del 05/08/2025 illustrativa della LR 25 luglio 2025 n. 5, con la Circolare PG 2018.0410371 del 05/06/2018 inerente “*Indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive ...*”, e pareri emanati dalla Regione Emilia Romagna stessa, tra cui REG PG/2023/685526 del 13/02/2023.

Si informa che, in ogni caso, resta in capo all’Amministrazione Comunale competente la verifica in via definitiva delle tolleranze costruttive e della effettiva sanabilità delle difformità rilevate, così come la determinazione delle quantificazioni di sanzioni, oblazioni e monetizzazioni dovute, anche in relazione all’incremento di valore venale degli immobili.

Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (*quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, ripristini, oneri, monetizzazioni e quant’altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell’Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici vigenti e/o in caso di eventuale successiva modifica dell’attuale impianto normativo nazionale e/o regionale di riferimento in materia e relative interpretazioni giuridiche e prassi applicative*), si precisa che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell’aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia. (ex art. 2922 c.c.).

5.1.4 OPERE DI RIPRISTINO:

in riferimento alle difformità elencate nel paragrafo 5.1.3, la casetta in legno con tettoie annesse, presente nell’area cortiliva in prossimità del confine sud-est, non rispetta i requisiti previsti dai regolamenti comunali in tema di “*dimensione dei manufatti leggeri*” (delibera del Consiglio Comunale n.40 del 02/07/2003): pertanto, è da considerarsi opera abusiva non sanabile, da rimuovere/demolire.

Si prevede pertanto l’esecuzione delle opere edili necessarie per la demolizione e smaltimento di tali manufatti, i cui costi restano integralmente a carico dell’Acquirente e si quantificano in perizia, a titolo meramente indicativo non vincolante, in modo forfettario.

Dette opere potranno essere previste e realizzate a seguito di presentazione della pratica



di sanatoria per la regolarizzazione delle altre difformità sanabili (di cui al paragrafo 5.1.5), cd. “sanatoria con opere di adeguamento/conformazione” (comprendenti gli “*interventi edilizi, anche strutturali, necessari per conformare le opere alla normativa urbanistica ed edilizia, tra cui la rimozione di quelle che non possono essere sanate*”, e gli “*interventi edilizi necessari al fine di assicurare l’agibilità dell’immobile*”).

Quanto al pergolato metallico presente in aderenza al basso servizio, si rileva che non è rappresentato nelle tavole grafiche in atti comunali; nel caso in cui dovesse essere considerato non ammissibile, dovrà essere rimosso, con relativi costi a carico dell’Acquirente.

Fatta salva la facoltà dell’Acquirente di ripristinare la conformità urbanistica e catastale dei beni anche secondo altre modalità, se ed ove ammissibili e comunque nel rispetto delle normative vigenti.

5.1.5 - COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

sono previsti i seguenti costi, necessari alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale:

- **PRATICA EDILIZIA**: accertamento di conformità ai sensi art.17 LR 23/2004 e s.m.i. mediante presentazione di **pratica edilizia in sanatoria con opere di adeguamento/conformazione** (per regolarizzazione delle difformità esistenti e rimozione opere non sanabili), contestuale **pratica di regolarizzazione sismica delle tolleranze costruttive e delle opere in sanatoria**, per una somma comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, sanzioni e oblazioni presunte ipotizzabili. Esclusi costi per ulteriori spese tecniche e oneri eventualmente necessari per altri incarichi professionali correlati e/o inerenti pratiche accessorie alla sanatoria, nonché eventuali opere di adeguamento sismico ove necessarie, che parimenti restano in capo all’Acquirente, non quantificabili (eventuali pratiche e/o opere di adeguamento sismico, eventuale accertamento di compatibilità paesaggistica delle tolleranze costruttive e delle opere in sanatoria, ecc.).

- **PRATICA CATASTALE**: regolarizzazione della documentazione catastale con presentazione di pratica Docfa, come indicato nel paragrafo 3.4, per una somma indicata in via presunta in perizia.

La stima dei costi di regolarizzazione è redatta alla data della perizia ed è da ritenersi a tal data riferita; le valutazioni sono espresse sulla base delle informazioni raccolte in



sede peritale, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici attualmente vigenti; **in ogni caso non costituiscono alcuna garanzia circa il buon esito ed il rilascio della sanatoria.**

– O – O – O – O – O –

È fatta salva la facoltà dell'Acquirente di effettuare il ripristino della conformità urbanistico edilizia e catastale dei beni anche secondo altre modalità rispetto a quanto indicato ai paragrafi 5.1.3, 5.1.4 e 5.1.5, se ed ove ammissibili e comunque nel rispetto delle normative vigenti; **il tutto, in ogni caso, integralmente a spese dell'Acquirente, sia per opere edili ed impiantistiche di adeguamento, sia per spese tecniche, oneri, sanzioni e monetizzazioni.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

non è stata rinvenuta alcuna certificazione in banca dati "SACE" della regione Emilia-Romagna dopo verifica telematica.

IMPIANTI TECNOLOGICI:

privi di certificazioni di conformità di cui non si garantisce il pieno funzionamento, da verificare ed adeguare alle vigenti normative. Si richiama il paragrafo 5.1.16.

PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010:

è stata svolta la verifica della conformità allo stato di fatto dei dati e della planimetria catastale, ai sensi dell'art. 29 comma 1-bis, Legge n.52 del 27/02/1985, come introdotto dall'art. 19, comma 14 del D.L. n.78 del 31/05/2010; analizzando la mappa catastale, la visura e la planimetria, si rileva quanto segue:

Abitazione sub. 3: la consistenza dell'unità immobiliare visionata NON corrisponde esattamente alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, per difformità nella distribuzione interna e nelle aperture del corpo accessorio, oltre a varie imprecisioni ed omissioni di carattere grafico nell'abitazione (*nel sottotetto, omissioni di porte e di lucernario, cassonetti impiantistici, ecc.*), ed errori nell'indicazione delle altezze dei locali; si evidenzia inoltre che un locale del basso servizio in corpo staccato è censito quale ripostiglio, ma la destinazione d'uso autorizzata secondo l'ultimo titolo abilitativo comunale è autorimessa; pertanto, si rende necessaria la presentazione di pratica di variazione catastale Docfa.

Lo stimatore ha dichiarato, pertanto, la NON conformità dello stato di fatto rispetto alla documentazione catastale in atti, con obbligo di regolarizzazione, in



capo all'Acquirente, mediante redazione di pratica catastale Docfa.

Ulteriori notizie:

gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, condizioni, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati e trascritti, tra cui:

- atto di compravendita a ministero Notaio Lea Maria Dolores Scafa di Castelnuovo di Sotto (RE) in data 16 dicembre 1987 Rep. n. 48898/2046, trascritto a Reggio Emilia il 4 gennaio 1988 al n. 39 di R.P.;

- atto a ministero Notaio Augusto Chizzini Rep. 44840/28941 del 29/10/2020, trascritto a Reggio Emilia in data 06/11/2020 al n. RP 15070, con il quale sono state costituite una **servitù di passaggio a favore del bene pignorato fg.11 map. 23/3 per l'accesso all'area ove sono ubicati i contatori delle utenze, per i necessari controlli periodici, collocati sulla proprietà fg. 11 map.li 22/6 e 22/7, ed una servitù di condotta gravante sul bene pignorato fg.11 map. 23/3 a favore del fabbricato di altra proprietà fg.11 map.li 22/6 e 22/7, tesa a mantenere le condotte fognarie a servitù di tale immobile, come già esistenti in fatto (con precisazione che ogni eventuale onere di manutenzione, ordinaria e straordinaria, nonché di ripristino dello stato di fatto, resta a totale carico dei titolari di tale unità).**

– O – O – O – O – O –

Secondo quanto ulteriormente indicato in perizia di stima, l'accesso ai beni pignorati viene effettuato dalla pubblica via Vallini, attraversando uno stradello asfaltato di altre proprietà (trattasi di servitù non trascritta; al riguardo l'esecutato, nel suindicato atto a ministero Notaio Augusto Chizzini Rep. 44840/28941 del 29/10/2020, con il quale ha alienato la porzione di edificio confinante mapp. 22, ha dichiarato e garantito che tale servitù sussiste "*da tempo immemore*":

"... Le unità immobiliari in oggetto vengono trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con ogni accessione, pertinenza, fisso e seminfisso, servitù attive e passive, garantendo la parte alienante la presenza da tempo immemore di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore delle unità immobiliari in oggetto, per l'accesso alla via pubblica, da stradello privato di proprietà di terzi ..."

L'ingresso all'area cortiliva esclusiva si effettua tramite un unico cancello carrabile.

– O – O – O – O – O –



Il cespite è assoggettato a vincolo paesaggistico in quanto ricade all'interno della fascia di 150 metri del fiume Po, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004), relativo a *“i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna”*.

Il vincolo implica la necessità di autorizzazione paesaggistica per trasformazioni territoriali, sebbene tutti i titoli abilitativi in atti comunali relativi al bene in esame, elencati al precedente paragrafo 5.1.3, non ne siano corredati.

Si allega in perizia un estratto cartografico dal sito web <https://www.patrimonioculturale-er.it/webgis/>.

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

- 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 9 Giugno 2026 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 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 158.000,00 e l'offerta minima è di Euro 118.500,00.

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.

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 a PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.46-2024 R.G. NEI CONFRONTI DI e aperto presso la "Crédit Agricole Italia S.P.A.", Agenzia 4 di Reggio Emilia, Via Emilia All'Angelo n. 38, identificato con il numero della procedura (RGE 46/2024) e con codice IBAN IT19G0623012804000040774892 – 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.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 571 c.p.c. si stabilisce che **L'OFFERTA TELEMATICA PUÒ ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE O DA AVVOCATO munito di procura speciale, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, eventualmente anche “per persona da nominare” ex art. 579, ult. c.p.c.**

Il presentatore, se non coincidente con l'offerente, non può sottoscrivere l'offerta telematica. Qualora il p.d., consentendolo i sistemi tecnologici a sua disposizione al momento della gara, riscontri che l'offerta è stata firmata digitalmente da soggetto diverso da quello indicato come offerente nell'offerta stessa, dichiarerà inammissibile l'offerta.

In caso di offerta formulata da più persone, ai sensi dell'art. 12 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 o a colui che ha firmato digitalmente l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. In questo caso, l'offerta può essere presentata da uno degli offerenti.



L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente (**si sottolinea che non sarà possibile "intestare" l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo il caso dell'offerta a mezzo dell'avvocato e/o per persona da nominare**); 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.

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, **ricostituibile 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, 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 – 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, 4 marzo 2026

Il Notaio D.ssa Teresa Di Girolamo

