

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE **RGE N. 86/2025** R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. **Stefano Muzzarelli**, Notaio in Bibbiano, 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 Dottor Niccolò Stanzani Maserati in data 25 febbraio 2026, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili, identificati con i lotti 1), 2), 3) e 4).

Lotto 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DALL'ARCH. ERNESTO SOLLAZZO

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Casalgrande (RE) Via Louis Braille 14, in palazzina residenziale del tipo abbinata a quattro alloggi, **piena proprietà** di porzioni immobiliari in corso di costruzione al grezzo avanzato interno, da destinarsi a civile abitazione con sovrastante soffitta e autorimessa al piano seminterrato. L'abitazione, dotata di corte pertinenziale, ha accesso indipendente dal piano terra con immissione diretta sul vano scala esclusivo che parte dal seminterrato collegando l'autorimessa; prosegue sino al piano primo con l'abitazione formata da soggiorno/pranzo con angolo cottura, loggia, disimpegno, bagno e due camere da letto (doppia, singola); raggiunge il piano sovrastante con due locali sottotetto. Sono ultimate le partizioni interne e predisposte le parti impiantistiche sottotraccia, superfici intonacate, pavimentazione e rivestimenti parziali. Predisposto termo-autonomo.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Casalgrande (RE):

- **Foglio 19, particella 838, subalterno 1**, Categoria F/3, Via Louis Braille, piano S1.
- **Foglio 19, particella 838, subalterno 7**, Categoria F/3, Via Louis Braille, piano 1-2.

Eventuali pertinenze ed accessori: formano parte integrante dell'unità immobiliare anche le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero immobile ai



sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile.

Data della vendita: 09/06/2026 ore 15.50. Prezzo base: Euro 94.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 70.500,00.

Confini:

Sub 7:

- Piano sottostrada: Nord: terrapieno stesso Sub, Sub 1; Est: Sub 1, Sub 5; Sud e Ovest: terrapieno stesso Sub;
- Piano terra: Nord: Sub 10; Est: Sub 5; Sud: Sub 5; Ovest: Sub 11;
- Piano primo: Nord: a salto Sub 10; Est: Sub 8; Sud: a salto Sub 5; Ovest: a salto stesso Sub;
- Piano secondo (sottotetto): Nord: a salto Sub 10 e stesso Sub; Est: Sub 8; Sud: a salto Sub 5; Ovest: a salto stesso Sub.

Sub 1:

- Piano sottostrada: Nord: Sub 10; Est: Sub 2; Sud: Sub 5, Sub 7; Ovest: terrapieno Sub 7.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dall'Arch. Ernesto Sollazzo nella perizia di stima depositata in atti, il fabbricato con le porzioni immobiliari staggite è stato edificato in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Casalgrande:

- P.d.C. n. 17 del 22/02/2007 – NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE A N. 4 ALLOGGI- - Voltura N. 48 del 28/06/2007;
- D.I.A (Variante) Prot. n. 891 del 26/01/2009.

Per esso non risultano provvedimenti sanzionatori.

ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

Per le Unità Immobiliari Ultimate il 17/07/2009 risulta depositata richiesta di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità del fabbricato, presentata il 17/07/2009 al Protocollo 11642 (Ut 6990). In data 31/07/2009 col prot. 12252 il Responsabile 2° Settore - Urbanistica ed Edilizia Privata notificava al concessionario richiesta di integrazione documentale. Ad oggi non risulta depositato il CERTIFICATO DI COLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. La pratica non si è formalizzata.

CONFORMITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 46 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed



integrazioni il perito dichiara quanto segue: esaminati gli atti progettuali approvati e verificate sul posto le unità immobiliari con sopralluogo in data 22-24/10/2025, risulta che i lavori non sono stati ultimati:

- per l'abitazione, completa nell'assetto distributivo interno, dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo risulta la sostanziale corrispondenza con minime variazioni dimensionali nei limiti di tolleranza. In copertura sono state realizzate tre finestre a tetto invece di una prevista da progetto;

- per l'autorimessa, completa nell'assetto distributivo, dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo risulta la sostanziale corrispondenza a meno di lievi variazioni dimensionali nei limiti di tolleranza.

In conclusione: è attestabile la conformità delle opere sin qui realizzate ai Titoli abilitativi rilasciati, minime variazioni dimensionali nei limiti delle tolleranze costruttive ex art. 34-bis comma 1 T.U.E. con le modifiche apportate dal DL 69/24 recepite con L.R. n. 5 del 25/07/2025 nel quadro normativo regionale.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Il cespite immobiliare, in corso di costruzione, è dotato delle sole predisposizioni impiantistiche.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

CORRISPONDENZA CATASTALE

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;
- non risultano planimetrie in atti catastali per unità in corso di costruzione.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Secondo il perito, per le finestre a tetto realizzate in più rispetto al progetto, in questa sede, si prevede il ripristino della configurazione di progetto. I costi di ripristino vengono quantificati in perizia.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Per le unità immobiliari di cui al Lotto 1 non sono emerse irregolarità rilevanti sotto il profilo edilizio. Per completare i lavori sarà necessario incaricare un professionista



abilitato per:

- predisporre nuova pratica edilizia ordinaria e conseguire l'Agibilità;
- presentare DOCFA all'Agenzia delle Entrate con planimetrie e classamento delle unità immobiliari.

Irregolarità sulle parti comuni:

per le modeste variazioni rispetto al progetto depositato in atti comunali (manca la pensilina su autorimesse, il cancello pedonale non è in posizione di progetto, i tubi di pluviale sono incompleti), in questa sede, si prevede il completamento o le modifiche necessarie per adeguarle allo stato legittimo. La quota parte dei relativi oneri gravanti su ciascun alloggio sono lasciati a carico dell'acquirente.

Inoltre, per conseguire l'Agibilità sarà -preliminarmente- necessario incaricare un tecnico qualificato per l'accertamento ed il rilascio del CERTIFICATO DI COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DEL FABBRICATO. La quota parte dei relativi oneri gravanti su ciascun alloggio è lasciata a carico dell'acquirente.

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 tutto quanto indicato nell'atto di provenienza a ministero Notaio Giulia D'Avolio in data 15/05/2007 Rep. n. 27.674/5.709, trascritto a Reggio Emilia in data 19/05/2007 al n. 8756 di R.P., ove si segnala "*...convenzioni edilizie stipulate a favore del Comune di Casalgrande con atti per Notaio F. Grasselli in data 19 giugno 2002 rep. n. 66739, registrata a Guastalla il 4 luglio 2002 al n. 899 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Emilia in data 3 luglio 2002 ai nn. 16428/10118 e in data 16 gennaio 2004 rep. n. 71816, registrata nei termini e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Emilia in data 21 gennaio 2004 ai nn. 1981/1222, portanti la regolamentazione degli interventi urbanizzativi ed edificatori del piano particolareggiato di attuazione di iniziativa privata interessante il comparto Z.N.I. 8 del P.R.G. di Casalgrande in località Boglioni..*"

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

Lotto 2)



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DALL'ARCH. ERNESTO SOLLAZZO che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Casalgrande (RE) Via Louis Braille n. 14/C, in palazzina residenziale del tipo abbinata a quattro alloggi, **piena proprietà** di porzioni immobiliari in corso di costruzione al grezzo avanzato interno, da destinarsi a civile abitazione con sovrastante soffitta e autorimessa al piano seminterrato. L'abitazione, dotata di corte pertinenziale, ha accesso indipendente dal piano terra con immissione diretta sul vano scala esclusivo che parte dal seminterrato collegando l'autorimessa; prosegue sino al piano primo con l'abitazione formata da soggiorno/pranzo con angolo cottura, loggia, disimpegno, bagno e due camere da letto (doppia, singola); raggiunge il piano sovrastante con due locali sottotetto. Sono ultimate le partizioni interne e predisposte le parti impiantistiche sottotraccia, superfici intonacate, pavimentazione e rivestimenti parziali. Predisposto termo-autonomo.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Casalgrande (RE):

- Foglio 19, particella 838, subalterno 8, Categoria F/3, Via Louis Braille, piano 1-2.
- Foglio 19, particella 838, subalterno 4, Categoria F/3, Via Louis Braille, piano S1.

Eventuali pertinenze ed accessori: formano parte integrante dell'unità immobiliare anche le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero immobile ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile.

Data della vendita: 09/06/2026 ore 15.50. Prezzo base: Euro 91.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 68.250,00.

Confini:

Sub 8:

- Piano sottostrada: Nord: terrapieno stesso Sub, Sub 4; Est e Sud: terrapieno stesso Sub; Ovest: Sub 4, Sub 6;
- Piano terra: Nord: Sub 6, Sub 9; Est: mappale 854; Sud: Sub 11, Sub 6; Ovest: Sub 6;
- Piano primo: Nord: a salto Sub 10; Est: a salto stesso Sub; Sud: a salto Sub 6; Ovest: Sub 7;
- Piano secondo (sottotetto): Nord: a salto Sub 10; Est: a salto stesso Sub; Sud: a salto



Sub 6; Ovest: Sub 7.

Sub 4:

- Piano sottostrada: Nord: Sub 10; Est: terrapieno Sub 8; Sud: Sub 6, Sub 8; Ovest: Sub 3.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dall'Arch. Ernesto Sollazzo nella perizia di stima depositata in atti, il fabbricato con le porzioni immobiliari staggite è stato edificato in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Casalgrande:

- P.d.C. n. 17 del 22/02/2007 – NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE A N. 4 ALLOGGI- - Voltura N. 48 del 28/06/2007;
- D.I.A (Variante) Prot. n. 891 del 26/01/2009.

Per esso non risultano provvedimenti sanzionatori.

ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

Per le Unità Immobiliari Ultimate il 17/07/2009 risulta depositata richiesta di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità del fabbricato, presentata il 17/07/2009 al Protocollo 11642 (Ut 6990). In data 31/07/2009 col prot. 12252 il Responsabile 2° Settore - Urbanistica ed Edilizia Privata notificava al concessionario richiesta di integrazione documentale. Ad oggi non risulta depositato il CERTIFICATO DI COLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. La pratica non si è formalizzata.

CONFORMITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 46 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni il perito dichiara quanto segue: esaminati gli atti progettuali approvati e verificate sul posto le unità immobiliari con sopralluogo in data 16/10/2025, risulta che i lavori non sono stati ultimati:

- per l'abitazione, completa nell'assetto distributivo interno, dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo risulta la sostanziale corrispondenza con minime variazioni dimensionali nei limiti di tolleranza. In copertura sono state realizzate due finestre a tetto invece di una prevista da progetto;
- per l'autorimessa, completa nell'assetto distributivo, dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo risulta la sostanziale corrispondenza a meno di lievi variazioni dimensionali nei limiti di tolleranza.

In conclusione: è attestabile la conformità delle opere sin qui realizzate ai Titoli



abilitativi rilasciati con minime variazioni dimensionali nei limiti delle tolleranze costruttive ex art. 34-bis comma 1 T.U.E. con le modifiche apportate dal DL 69/24 recepite con L.R. n. 5 del 25/07/2025 nel quadro normativo regionale.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Il cespite immobiliare, in corso di costruzione, è dotato delle sole predisposizioni impiantistiche.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

CORRISPONDENZA CATASTALE

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;
- non risultano planimetrie in atti catastali per unità in corso di costruzione.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Secondo il perito, per le finestre a tetto realizzate in più rispetto al progetto, in questa sede, si prevede il ripristino della configurazione di progetto.

Per il dissesto locale rinvenuto in copertura all'appoggio trave di colmo vano scala e lungo il cordolo, si ipotizza un costo di ripristino come quantificato in perizia.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Per le unità immobiliari di cui al Lotto 2 non sono emerse irregolarità rilevanti sotto il profilo edilizio. Per completare i lavori sarà necessario incaricare un professionista abilitato per:

- predisporre nuova pratica edilizia ordinaria e conseguire l'Agibilità;
- presentare DOCFA all'Agenzia delle Entrate con planimetrie e classamento delle unità immobiliari.

Irregolarità sulle parti comuni:

per le modeste variazioni rispetto al progetto depositato in atti comunali (manca la pensilina su autorimesse, il cancello pedonale non è in posizione di progetto, i tubi di pluviale sono incompleti), in questa sede, si prevede il completamento o le modifiche necessarie per adeguarle allo stato legittimo. La quota parte dei relativi oneri gravanti su ciascun alloggio sono lasciati a carico dell'acquirente.



Inoltre, per conseguire l'Agibilità sarà -preliminarmente- necessario incaricare un tecnico qualificato per l'accertamento ed il rilascio del CERTIFICATO DI COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DEL FABBRICATO. La quota parte dei relativi oneri gravanti su ciascun alloggio è lasciata a carico dell'acquirente.

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 tutto quanto indicato nell'atto di provenienza a ministero Notaio Giulia D'Avolio in data 15/05/2007 Rep. n. 27.674/5.709, trascritto a Reggio Emilia in data 19/05/2007 al n. 8756 di R.P., ove si segnala "...convenzioni edilizie stipulate a favore del Comune di Casalgrande con atti per Notaio F. Grasselli in data 19 giugno 2002 rep. n. 66739, registrata a Guastalla il 4 luglio 2002 al n. 899 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Emilia in data 3 luglio 2002 ai nn. 16428/10118 e in data 16 gennaio 2004 rep. n. 71816, registrata nei termini e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Emilia in data 21 gennaio 2004 ai nn. 1981/1222, portanti la regolamentazione degli interventi urbanizzativi ed edificatori del piano particolareggiato di attuazione di iniziativa privata interessante il comparto Z.N.I. 8 del P.R.G. di Casalgrande in località Boglioni.."

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

Lotto 3)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DALL'ARCH. ERNESTO SOLLAZZO che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Casalgrande (RE) Via Louis Braille n. 14/A, in fabbricato residenziale - tipo abbinato - a quattro alloggi, **piena proprietà** di abitazione di tipo civile con accesso pedonale indipendente dall'area cortiliva esclusiva al piano terra, formata al piano rialzato da: portico di accesso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno notte, bagno, tre camere da letto (una doppia, due singola) e scala interna a giorno che collega una ampia cantina al piano seminterrato; completa di autorimessa singola abbinata al piano seminterrato, comunicante con la cantina, e posto auto scoperto sulla



corsia di manovra comune.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Casalgrande (RE):

- **Foglio 19, particella 838, subalterno 5**, Categoria A/2, classe 2, 5 vani, superficie catastale totale: 106 mq., totale escluse aree scoperte: 96 mq., Via Louis Braille, piano S1-T, rendita catastale Euro 413,17.

- **Foglio 19, particella 838, subalterno 2**, Categoria C/6, classe 3, 27 mq., superficie catastale totale: 27 mq., Via Louis Braille, piano S1, rendita catastale Euro 69,72.

- **Foglio 19, particella 838, subalterno 9**, Categoria C/6, classe 2, 36 mq., superficie catastale totale: 37 mq., Via Louis Braille, piano S1, rendita catastale Euro 79,95.

Eventuali pertinenze ed accessori: formano parte integrante dell'unità immobiliare anche le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero immobile ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile.

Data della vendita: 09/06/2026 ore 15.50. Prezzo base: Euro 164.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 123.000,00.

Confini:

Sub 5:

- Piano sottostrada: Nord: Sub 1, Sub 2; Est : Sub 6; Sud: terrapieno stesso Sub; Ovest: Sub 7;

- Piano terra: Nord: sub 7, a salto sub 10; Est: Sub 6; Sud: Sub 11; Ovest: Sub 11, Sub 7.

Sub 2:

- Piano sottostrada: Nord: Sub 10; Est: Sub 3; Sud: Sub 5; Ovest: Sub 1.

Sub 9:

- Piano sottostrada: Nord: P.Illa 878; Est: terrapieno P.Illa 854; Sud: terrapieno Sub 8; Ovest: Sub 10.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dall'Arch. Ernesto Sollazzo nella perizia di stima depositata in atti, il fabbricato con le porzioni immobiliari staggite è stato edificato in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Casalgrande:

- P.d.C. n. 17 del 22/02/2007 – NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE A N. 4 ALLOGGI- - Voltura N. 48 del 28/06/2007;

- D.I.A (Variante) Prot. n. 891 del 26/01/2009.



Per esso non risultano provvedimenti sanzionatori.

ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

Per le Unità Immobiliari Ultimate il 17/07/2009 risulta depositata richiesta di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità del fabbricato, presentata il 17/07/2009 al Protocollo 11642 (Ut 6990). In data 31/07/2009 col prot. 12252 il Responsabile 2° Settore - Urbanistica ed Edilizia Privata notificava al concessionario richiesta di integrazione documentale. Ad oggi non risulta depositato il CERTIFICATO DI COLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. La pratica non si è formalizzata.

CONFORMITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 46 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni il perito dichiara quanto segue: esaminati gli atti progettuali approvati e verificate sul posto le unità immobiliari con sopralluogo in data 16/10/2025, risulta che:

- per l'abitazione, dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo risulta: al piano rialzato, la sostanziale corrispondenza con minime variazioni dimensionali nei limiti di tolleranza costruttiva; al piano seminterrato, i locali accessori risultano utilizzati con finiture impiantistiche proprie dei vani principali, apertura di nuovo vano porta nella parete di confine con l'autorimessa;
- per l'autorimessa, dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo risultano modifiche distributive: è stato ritagliato nell'angolo interno ovest un nuovo locale di dimensioni pari a circa 2,25x1,95 m con divisori in blocchetti di cemento cellulare, il vano risulta attrezzato come bagno e comunicante con il contiguo locale cantina;
- per il posto auto scoperto dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo risulta la piena corrispondenza.

In conclusione: non è attestabile la conformità edilizia. Le irregolarità rilevate, che non siano già riconducibili alle fattispecie delle tolleranze ex art. 34-bis T.U.E. L.R. n. 5 del 25/07/2025, non risultano ammissibili a sanatoria e pertanto se ne prevede il ripristino in conformità ai titoli abilitativi e agli usi legittimati.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Il cespite immobiliare, è dotato delle conformità impiantistiche, depositate in atti comunali con la richiesta di Agibilità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.



CORRISPONDENZA CATASTALE

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;
- per l'abitazione e l'autorimessa, le planimetrie in atti catastali, troveranno piena corrispondenza all'esito dei ripristini previsti in conformità allo stato legittimato. Per il posto auto vi è conformità tra lo stato rilevato e la raffigurazione planimetrica.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Secondo il perito, sono previste opere di remissione in pristino: abolizione delle finiture e dotazioni impiantistiche improprie nel locale accessorio al seminterrato, demolizione del locale di servizio ricavato nell'autorimessa chiudendo la porta di comunicazione con la cantina, ripristino della cucina al piano rialzato. Costi presunti stimati in perizia.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Per le unità immobiliari di cui al Lotto 3 sono emerse irregolarità rilevanti sotto il profilo edilizio/urbanistico, per esse è prevista la rimessa in pristino con le opere segnalate in perizia.

Irregolarità sulle parti comuni:

per le modeste variazioni rispetto al progetto depositato in atti comunali (manca la pensilina su autorimesse, il cancello pedonale non è in posizione di progetto, i tubi di pluviale sono incompleti), in questa sede, si prevede il completamento o le modifiche necessarie per adeguarle allo stato legittimo. La quota parte dei relativi oneri gravanti su ciascun alloggio sono lasciati a carico dell'acquirente.

Inoltre, per conseguire l'Agibilità sarà -preliminarmente- necessario incaricare un tecnico qualificato per l'accertamento ed il rilascio del CERTIFICATO DI COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DEL FABBRICATO. La quota parte dei relativi oneri gravanti su ciascun alloggio è lasciata a carico dell'acquirente.

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 tutto quanto indicato nell'atto di provenienza a ministero Notaio Giulia D'Avolio in data 15/05/2007 Rep. n. 27.674/5.709, trascritto a Reggio Emilia in data 19/05/2007 al n. 8756 di R.P., ove si



segnala "...convenzioni edilizie stipulate a favore del Comune di Casalgrande con atti per Notaio F. Grasselli in data 19 giugno 2002 rep. n. 66739, registrata a Guastalla il 4 luglio 2002 al n. 899 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Emilia in data 3 luglio 2002 ai nn. 16428/10118 e in data 16 gennaio 2004 rep. n. 71816, registrata nei termini e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Emilia in data 21 gennaio 2004 ai nn. 1981/1222, portanti la regolamentazione degli interventi urbanizzativi ed edificatori del piano particolareggiato di attuazione di iniziativa privata interessante il comparto Z.N.I. 8 del P.R.G. di Casalgrande in località Boglioni.."

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

Lotto 4)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DALL'ARCH. ERNESTO SOLLAZZO che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Casalgrande (RE) Via Louis Braille n. 14/B, in fabbricato residenziale - tipo abbinato - a quattro alloggi, piena proprietà di abitazione di tipo civile con accesso pedonale indipendente dall'area cortiliva esclusiva al piano terra, formata al piano rialzato da: portico di accesso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno notte, bagno, tre camere da letto (una doppia, due singola) e scala interna a giorno che collega una ampia cantina al piano seminterrato; completa di autorimessa singola abbinata al piano seminterrato, comunicante con la cantina.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Casalgrande (RE):

- **Foglio 19, particella 838, subalterno 6**, Categoria A/2, classe 2, 5 vani, superficie catastale totale: 106 mq., totale escluse aree scoperte: 96 mq., Via Louis Braille, piano S1-T, rendita catastale Euro 413,17.

- **Foglio 19, particella 838, subalterno 3**, Categoria C/6, classe 3, 27 mq., superficie catastale totale: 27 mq., Via Louis Braille, piano S1, rendita catastale Euro 69,72.

Eventuali pertinenze ed accessori: formano parte integrante dell'unità immobiliare anche le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero immobile ai



sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile.

Data della vendita: 09/06/2026 ore 15.50. Prezzo base: Euro 160.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 120.000,00.

Confini:

Sub 6

- Piano sottostrada: Nord: Sub 3, Sub 4; Est : Sub 8; Sud: terrapieno stesso Sub; Ovest: Sub 5;

- Piano terra: Nord: sub 8, a salto sub 10; Est: Sub 8, Sub 11; Sud: Sub 11; Ovest: Sub 5;

Sub 3

- Piano sottostrada: Nord: Sub 10; Est: Sub 4; Sud: Sub 5; Ovest: Sub 2.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dall'Arch. Ernesto Sollazzo nella perizia di stima depositata in atti, il fabbricato con le porzioni immobiliari staggite è stato edificato in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Casalgrande:

- P.d.C. n. 17 del 22/02/2007 – NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE A N. 4 ALLOGGI- - Voltura N. 48 del 28/06/2007;

- D.I.A (Variante) Prot. n. 891 del 26/01/2009.

Per esso non risultano provvedimenti sanzionatori.

ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

Per le Unità Immobiliari Ultimate il 17/07/2009 risulta depositata richiesta di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità del fabbricato, presentata il 17/07/2009 al Protocollo 11642 (Ut 6990). In data 31/07/2009 col prot. 12252 il Responsabile 2° Settore - Urbanistica ed Edilizia Privata notificava al concessionario richiesta di integrazione documentale. Ad oggi non risulta depositato il CERTIFICATO DI COLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. La pratica non si è formalizzata.

CONFORMITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 46 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni si dichiara quanto segue: esaminati gli atti progettuali approvati e verificate sul posto le unità immobiliari con sopralluogo in data 16/10/2025, risulta che:

- per l'abitazione, dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo risulta: al piano rialzato, la sostanziale corrispondenza con minime variazioni dimensionali nei limiti di tolleranza costruttiva; al piano seminterrato, i locali accessori risultano utilizzati con



finiture impiantistiche proprie dei vani principali, il locale cantina più ampio è attrezzato come cucina/pranzo, il più piccolo a bagno completo;

- per l'autorimessa, dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo risulta la sostanziale corrispondenza con minime variazioni dimensionali nei limiti di tolleranza costruttiva.

In conclusione: non è attestabile la conformità edilizia. Le irregolarità rilevate, che non siano già riconducibili alle fattispecie delle tolleranze ex art. 34-bis T.U.E. L.R. n. 5 del 25/07/2025, non risultano ammissibili a sanatoria e pertanto se ne prevede il ripristino in conformità ai titoli abilitativi e agli usi legittimati.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Il cespite immobiliare, è dotato delle conformità impiantistiche, depositate in atti comunali con la richiesta di Agibilità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

CORRISPONDENZA CATASTALE

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;
- per l'abitazione, la planimetria in atti catastali troveranno piena corrispondenza all'esito dei ripristini previsti in conformità allo stato legittimato. Per l'autorimessa vi è conformità tra lo stato rilevato e la raffigurazione planimetrica.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Secondo il perito, sono previste opere di remissione in pristino: abolizione delle finiture e dotazioni impiantistiche improprie nel locale accessorio al seminterrato, ripristino della cucina al piano rialzato. Costi presunti stimati in perizia.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Per le unità immobiliari di cui al Lotto 4 sono emerse irregolarità rilevanti sotto il profilo edilizio/urbanistico, per esse è prevista la rimessa in pristino con le opere segnalate in perizia.

Irregolarità sulle parti comuni:

per le modeste variazioni rispetto al progetto depositato in atti comunali (manca la



pensilina su autorimesse, il cancello pedonale non è in posizione di progetto, i tubi di pluviale sono incompleti), in questa sede, si prevede il completamento o le modifiche necessarie per adeguarle allo stato legittimo. La quota parte dei relativi oneri gravanti su ciascun alloggio sono lasciati a carico dell'acquirente.

Inoltre, per conseguire l'Agibilità sarà -preliminarmente- necessario incaricare un tecnico qualificato per l'accertamento ed il rilascio del CERTIFICATO DI COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DEL FABBRICATO. La quota parte dei relativi oneri gravanti su ciascun alloggio è lasciata a carico dell'acquirente.

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 tutto quanto indicato nell'atto di provenienza a ministero Notaio Giulia D'Avolio in data 15/05/2007 Rep. n. 27.674/5.709, trascritto a Reggio Emilia in data 19/05/2007 al n. 8756 di R.P., ove si segnala "...convenzioni edilizie stipulate a favore del Comune di Casalgrande con atti per Notaio F. Grasselli in data 19 giugno 2002 rep. n. 66739, registrata a Guastalla il 4 luglio 2002 al n. 899 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Emilia in data 3 luglio 2002 ai nn. 16428/10118 e in data 16 gennaio 2004 rep. n. 71816, registrata nei termini e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Emilia in data 21 gennaio 2004 ai nn. 1981/1222, portanti la regolamentazione degli interventi urbanizzativi ed edificatori del piano particolareggiato di attuazione di iniziativa privata interessante il comparto Z.N.I. 8 del P.R.G. di Casalgrande in località Boglioni.."

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

Condizioni generali di vendita

con modalità telematica sincrona a mezzo del gestore della vendita

- Astalegale.net S.p.a. con la piattaforma www.spazioaste.it -

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 15.50** 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 1) il prezzo base per le offerte è di Euro 94.000,00 e l'offerta minima è di Euro 70.500,00.**

Per il lotto 2) il prezzo base per le offerte è di Euro 91.000,00 e l'offerta minima è di Euro 68.250,00.

Per il lotto 3) il prezzo base per le offerte è di Euro 164.000,00 e l'offerta minima è di Euro 123.000,00.

Per il lotto 4) il prezzo base per le offerte è di Euro 160.000,00 e l'offerta minima è di Euro 120.000,00.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Notaio delegato presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari (c/o Palazzo di Giustizia – piano



terra – via Paterlini 1).

D) 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., tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia, e depositata secondo le indicazioni riportate nel **“Manuale Utente”** pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. **Ad essa dovrà essere allegata la ricevuta del versamento tramite BONIFICO sul c/c bancario intestato a **"TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA"** e aperto presso **"LA CASSA DI RAVENNA S.P.A."**, sede di Reggio Emilia, Via Battaglione Toscano n. 1/a, identificato con il numero della procedura (RGE 86.2025) e con codice **IBAN IT 57 D 06270 12800 CC0680340872** – 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) e 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, **riconcucibile 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 mandatari muniti di procura speciale (atto pubblico o scrittura autenticata) – le parti, i difensori delle parti, i creditori e i comproprietari non esecutati, nonché gli 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 vendita sincrona 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 professionista delegato 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; nello stesso termine di 120 giorni dovrà essere depositata – presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio



Emilia (piano terreno – via Paterlini 1) – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; non si ritengono sussistenti “giustificati motivi” per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma 3 c.p.c.

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](http://www.spazioaste.it)**.

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

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità



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

- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

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

Il Contact Center del Gestore Astalegale.net Spa dedicato alle vendite telematiche è raggiungibile attraverso i seguenti mezzi di contatto:

- **E-mail:** garaimmobiliare@astalegale.net
- **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 marzo 2026

Il Notaio Stefano Muzzarelli

