



**Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia**

**Esecuzione Immobiliare N. 59/2025 R.G. Esecuzioni**

**Avviso di vendita giudiziaria**

Il sottoscritto Dr. **Gian Marco Bertacchini**, Notaio in Reggio Emilia, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Reggio Emilia, per il tramite dell'Associazione Notarile – Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive, con sede in Reggio Emilia, - via Paterlini 1 – presso il Palazzo di Giustizia, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dr. NICCOLO' STANZANI MASERATI in data 04/03/2026, 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**

**DALL'ARCH. ERNESTO SOLLAZZO**

**che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di San Martino in Rio (RE), Via San Rocco Trignano n. 4, **piena proprietà** di porzione di fabbricato del tipo abbinato - terra a cielo - ad uso civile abitazione sviluppatasi su tre livelli con annessa area cortiliva di pertinenza esclusiva su tre lati. In base allo stato legittimo, la distribuzione interna prevedeva, al piano terra: ingresso-disimpegno, cucina, pranzo, cantina e lavatoio (attualmente è stato demolito il divisorio tra cantina e cucina creando un unico ambiente cucina/pranzo/tinello); al piano primo: bagno e zona notte con disimpegno, due camere doppie, due camerette e balcone; sovrastante piano sottotetto ad uso soffitta collegato dalla stessa scala che parte dal piano terra.

Superficie commerciale dell'abitazione su tre livelli: 150 mq.

Superficie della corte esclusiva pertinenziale (area scoperta e di sedime) priva di residua suscettività edificatoria: 360 mq (sup. catastale).

• **LOTTO UNICO:**

**Catasto Fabbricati del Comune di San Martino in Rio (RE):**

- **Foglio 2, particella 79 subalterno 3**, categoria A/3, classe 2, vani 7,5, superficie



catastale totale mq. 161 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 145 mq., via San Rocco Trignano n. 4 piano T-1-2, Rendita Euro 522,91.

**Data della vendita: 11/06/2026 ore 15:30. Prezzo base: Euro 152.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 114.000,00.**

**Confini catastali:**

nell'insieme, fabbricato su tre livelli con la corte esclusiva pertinenziale su tre lati:

- a Nord e ad Est con mappale 80, ad Ovest con mappale 78, a sud con Strada Comunale (via San Rocco Trignano).

**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, le opere di costruzione del fabbricato sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e precisamente in virtù di nulla osta per la costruzione di “*Fabbricato per due abitazioni urbane*” rilasciato dal Comune di San Martino in Rio in data 16 gennaio 1961 **pratica n. 304/60;**

- successivamente risultano i seguenti titoli:

\* **autorizzazione per tinteggio esterno n. 36/76** rilasciata con parere favorevole in data 3 aprile 1976;

\* **D.I.A. n. 15/01/D del 27/03/2001** prot. 1946 per la realizzazione di impianto idrosanitario, riscaldamento ed elettrico e successiva comunicazione fine lavori prot. n. 7057 del 22 ottobre 2001;

- in atti comunali risulta anche:

\* **S.C.I.A. n. 56/22/S del 21/10/2022** - prot. Gen. 9514/22 inerente all'intervento di **MODIFICHE PROSPETTICHE ACCOMPAGNATE DA OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.**

In data 28/11/2022 con Prot. 10669 risulta richiesta di integrazione documentale prodotta dal Responsabile di Settore. L'Ufficio Tecnico segnala che attualmente la pratica risulta “**ARCHIVIATA**” per mancata integrazione nei termini.

Per esso non risultano provvedimenti sanzionatori.

**ABITABILITA'/AGIBILITA'**

L'immobile è stato dichiarato abitabile con certificazione rilasciata dal Comune di San



Martino in Rio il 27 luglio 1961 pratica n. 304, detto provvedimento non è mai stato sospeso o revocato.

### CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

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

1. al piano terra,
  - a. variazioni distributive con demolizione divisorio tra cucina e cantina e creazione di unico locale adibito attualmente a Cucina/Pranzo con trasformazione di Sup. accessoria in S.U.;
  - a b. variazioni dimensionali interne di modesta entità;
  - b c. modeste variazioni sviluppo rampa scale;
  - c d. modeste variazioni dimensionali e di posizione, alle bucatore prospettiche;
  - d e. creazione apertura della cantina sul fronte Nord (circa 200x210);
  - e f. nella lavanderia PT, trasformazione di porta-finestra 120x200 in finestra 120x80 circa;
- f 2. al piano primo,
  - g a. variazioni distributive interne e altezze (da 2,90 a 2,85 m);
  - b. modeste variazioni sviluppo rampa scale con lieve incremento dello sviluppo longitudinale del vano scala;
  - h c. modeste variazioni dimensionali e di posizione, alle bucatore prospettiche;
  - i d. balcone di dimensioni leggermente diverse (minor profondità);
3. al piano secondo,
  - a. lieve variazione all'inclinazione delle falde della copertura;

considerato che:

  - 1 le variazioni rilevate ai punti:
  - 2 1.b,c,d**
  - 2.a,b,c,d**
  - 3.a**

appaiono, per fattura e conformazione costruttiva, riconducibili all'epoca di edificazione del fabbricato e, se non già ascrivibili alle ipotesi di "tolleranza esecutiva" ex c.1 art. 19



bis LR 23/04 (come modificato dalla L.R. n. 5 del 25 luglio 2025 di recepimento nell'ordinamento regionale del D.L. n. 69/2024, convertito, con modificazioni, nella L. n. 105/2024), sono riconducibili verosimilmente alle fattispecie delle “diffornità tollerate in sede di agibilità (cd. agibilità tollerante) (ex comma 1/ter art. 19 LR 23/04) come modificato dalla L.R. n. 5/25 -Allegato 1-. Tab B lettera 5.3. Tuttavia, in sede di perizia, per dette diffornità, valutato che la “tolleranza” è soggetta all'accertamento dell'amministrazione comunale in via definitiva, a maggior garanzia non può escludersi la necessità di dover accedere all'istituto della sanatoria.

a Le irregolarità rilevate ai punti

**b 1. a**

c in assenza di riferimenti sulla data certa dell'esecuzione, costituiscono abuso edilizio verosimilmente ammissibile a sanatoria, per l'intervento eseguito è anche necessario verificare che siano rispettate le dotazioni di standard urbanistici (es. parcheggi urbanizzazione primaria).

**1.e,f**

sono già presenti nelle planimetrie catastali di primo impianto (1975), tuttavia trattandosi di titolo edilizio chiuso con agibilità del 1961 non appaiono automaticamente riconducibili alle ipotesi delle tolleranze ex comma 1/ter art. 19 LR 23/04 con le modifiche ex L.R. n.5/25. In sede di perizia, fatta salva la possibilità di integrare la valutazione con documentazione certa sull'epoca dell'abuso, si ipotizza l'accesso alla sanatoria per modifiche prospettiche, che in questo caso, almeno per l'intervento di cui alla lettera “e” prevede anche il deposito di pratica sismica in sanatoria.

In conclusione:

**NON è attestabile** la piena conformità delle opere ai Titoli abilitativi rilasciati.

Infine, si osserva che le due “camerette” al piano primo – *così contrassegnate nello stato legittimo*- non rispettano i requisiti minimi per essere adibite a camera da letto singola (risultando una superficie inferiore a 9 mq).

CONFORMITA' IMPIANTI

Il cespite immobiliare pignorato è **dotato** delle certificazioni impiantistiche depositate in atti comunali con la denuncia inizio attività (D.I.A.) n. 15/01/D prot. 1946 del 27 marzo 2001. Si segnala che con le modifiche distributive e impiantistiche operate successivamente si rende necessario acquisire nuovamente le dichiarazioni di



conformità/rispondenza impiantistiche. La proprietà ha esibito rapporto di controllo di efficienza energetica della caldaia a gas effettuato il 01/04/2022. Sarà necessario far adeguare e verificare gli impianti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (D.lgs. 192/05 e DAL Regione Emilia Romagna 156/08 e ss.mm.ii.)

L'immobile è **dotato** di attestato di prestazione energetica n. 05024-295887-2022 valido fino al 28/02/2032. EP gl,nren 394,59 kWh/m<sup>2</sup> anno (classe G).

CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria dell'unità immobiliare – dichiarazione protocollo RE0014546 del 25/02/2022 - corrisponde allo stato di fatto rilevato a meno delle variazioni descritte al paragrafo 5.1.3.3 punto 1.a., variazioni che si assumono incidenti sui parametri di classamento e reddituali.

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

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

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Per regolarizzare la posizione edilizia/urbanistica del bene è prevista la possibilità di inoltrare istanza a sanatoria (SCIA). La spesa si può "indicativamente" quantificare come in perizia. Occorre specificare che, nelle determinazioni del Responsabile di Settore – Assetto del Territorio di cui alla nota prot. 10669/2022 del 28/11//2022, l'intervento non comporta aumento di carico urbanistico così come definito dalla L.R. 15/2013, però nella predisposizione del titolo edilizio a cura del tecnico incaricato è necessario verificare che siano rispettate le dotazioni di standard urbanistici oltre al mantenimento dei parametri minimi fissati dall'art. 58 delle NTA del PRG (es. verde privato).

***Ulteriori notizie:***

gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, condizioni, parti comuni, 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 del Notaio Paola Risi in data 25 marzo 2022 Rep.n. 1.656/898, trascritto a Reggio Emilia il 5 aprile 2022 ai numeri 7727 R.G. e 5569 R.P.  
**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 11 Giugno 2026 alle ore 15:30 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 152.000,00 e l'offerta minima è di Euro 114.000,00.**

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](http://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 **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA** e



aperto presso la "Cassa di Ravenna S.p.A.", Agenzia di Reggio Emilia, Via Battaglione Toscano n. 1/A, identificato con il numero della procedura (RGE 59/2025) e con codice IBAN IT61T0627012800CC0680341734 – 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, **riconciliabile all'offerente**, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta, a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente.

Nell'offerta devono essere indicati i dati identificativi del bonifico bancario (Numero CRO) con cui è stata preventivamente versata la cauzione, **l'IBAN e i dati identificativi dell'intestatario del relativo conto corrente, che dovranno essere i medesimi di chi ha versato la cauzione.**

L'offerente, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offerta@pec.giustizia.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 privata autenticata)** - le parti, i difensori delle parti, i creditori e i comproprietari non esecutati, nonché altri soggetti autorizzati dal giudice o dal referente della procedura ex art. 20/1 D.M. n. 32/2015.

K) L'offerta di acquisto non è efficace, ex art. 571 c.p.c., se perviene oltre il termine sopra stabilito, o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato, o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

L) All'udienza sopra fissata, le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per



l'asta tenuta dal Delegato.

M) In caso di offerta unica si deciderà sulla stessa ed in caso di più offerte si disporrà comunque la gara sull'offerta più alta.

In particolare:

- qualora l'unica offerta o quella risultante al termine della gara sia pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione;
- qualora l'unica offerta sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore al 75% dello stesso (offerta minima), previa consultazione delle parti e del Custode, si procederà ad aggiudicazione sempre che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ex art. 572 c.p.c. e sempre che non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- qualora l'offerta più alta risultante al termine della gara sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore al 75% dello stesso (offerta minima), si procederà ad aggiudicazione sempre che non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- qualora l'offerta sia inferiore al 75% del prezzo base (offerta minima), la stessa è inefficace;
- qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del maggiore offerente; nel caso di plurime offerte di eguale importo, qualora non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato l'offerta;
- nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base inferiore a € 50.000,00 e ad € 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base di € 50.000,00 o superiore;
- allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, la gara è vinta dall'ultimo offerente.

*Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'udienza.* In particolare, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c sopraindicato il residuo prezzo, gli oneri fiscali e tributari, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle



formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, somme che il Notaio comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. **Il termine per il deposito è inderogabilmente e improrogabilmente di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non considerato soggetto a sospensione feriale, né a proroga)**; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Non si ritengono sussistenti “giustificati motivi” per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma 3 c.p.c.

**Nello stesso termine di 120 giorni:**

- **deve essere depositata** – presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno – via Paterlini 1) – **la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;**

- **l'aggiudicatario deposita presso l'Associazione notarile dichiarazione scritta - resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - con cui fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. In difetto di tale dichiarazione, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento.**

N) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Notaio delegato.

O) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari o al custode giudiziario.

#### **Ulteriori informazioni**

Sui siti Internet **[www.ivgreggioemilia.it](http://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](mailto: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, 6 marzo 2026.

**Il Notaio Dr. Gian Marco Bertacchini**

