



**Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia**

**Esecuzione Immobiliare N. 155/2024 R.G. Esecuzioni**

**Avviso di vendita giudiziaria**

La sottoscritta D.ssa **Valentina Cosenza**, Notaio in Bagnolo in Piano (RE), 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 Dr. NICCOLÒ STANZANI MASERATI, in data 19/03/2026, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili di cui ai **Lotti C) e D)**:

**LOTTO C)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA**

**DALL'ING. ANNALISA MOSCATELLI**

**che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Toano (RE), località Cavola, via Roma n. 46, **piena proprietà** di n. due locali, posti al piano terra (piano seminterrato nelle planimetrie catastali), nel centro frazionale di Cavola di Toano, in gradevole contesto residenziale, prospiciente a parco comunale.

Le unità immobiliari sono adibite a:

- laboratorio per servizi alle persone, composto da 3 ambienti, oltre ad ampio ripostiglio e due bagni, il tutto molto illuminato;
- centro diurno anziani, che si presenta come unico salone (ad eccezione dei 3 bagni con antibagno realizzati in muratura), ove le pareti attrezzate creano locali come laboratorio/palestra, ufficio e due ripostigli, zona pranzo con angolo cucina.
- Si segnala che annessa al lotto, vi è la particella 110 Sub 1, che è un'area urbana di 1080 mq. Data la forte pendenza è sostanzialmente inutilizzabile e comunque richiede manutenzione (quindi un costo di gestione) motivo per cui viene attribuito valore nullo.

Superficie Commerciale Complessiva 496,12 mq così suddivisa:

- centro diurno 378,31 mq,
- laboratorio per servizi alla persona 117,82 mq.



- **LOTTO C):**

**Catasto Fabbricati del Comune di Toano (RE):**

- **Foglio 14, particella 110, subalterno 1**, Categoria F/1, via Roma piano T;
- **Foglio 14, particella 470 sub. 2 graffata con la particella 110 sub. 3**, Categoria A/10, classe U, vani 12, superficie catastale totale: 281 mq., via Roma piano S1, Rendita Euro 1.828,26;
- **Foglio 14, particella 110 sub. 27 graffata con la particella 470 sub. 9**, Categoria A/10, classe U, vani 5, superficie catastale totale: 135 mq., via Roma n. 46 piano S1, Rendita Euro 761,77.

**Data della vendita: 18/06/2026 ore 14:50. Prezzo base: Euro 144.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 108.000,00.**

**Confini catastali:**

Foglio: 14 – Particella: 470 sub 9 + 110 sub 27

**Nord: FG. 14**

Mapp. 110: - Sub 2: B.C.N.C AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB DEI MAPP. 468, 469, 470.

**Est: FG. 14**

Mapp. 110: - Sub 2: B.C.N.C AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB DEI MAPPALI 468, 469, 470 - Sub 3: AREA CORTILIVA TRIANGOLARE.

Via Roma.

**Sud: FG. 14**

Mapp. 110: - Sub 2: B.C.N.C AREA COMUNE AI SUB DEI MAPPALI 468, 469, 470.  
- Sub 3: AREA CORTILIVA TRIANGOLARE.

**Ovest: FG. 14**

Mapp. 470: - Sub 2.

Foglio 14: Particella 110 Subalterno 3 (ad esclusione del triangolo laterale posto ad EST)

- Foglio 14: Particella 470 Subalterno 2

**Nord: FG. 14**

Mapp. 110: - Sub 2: B.C.N.C AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB DEI MAPPALI



468, 469, 470.

**Est: FG. 14**

Mapp. 110: - Sub 2: B.C.N.C AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB DEI MAPPALI  
468, 469, 470.

Mapp. 470: - Sub 9.

**Sud: FG. 14**

Mapp. 110: - Sub 2: B.C.N.C AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB DEI MAPPALI  
468, 469, 470.

**Ovest: FG. 14**

Mapp. 110: - Sub 2: B.C.N.C AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB DEI MAPPALI  
468, 469, 470 Mapp. 469: - Sub 1: AUTORIMESSA ragioni di terzi.

[Foglio 14: Particella 110 Subalterno 3 - triangolo laterale posto ad EST –](#)

**Nord: FG. 14**

Mapp. 110: - Sub 27: B.C.N.C AREA CORTILIVA.

**Est: Via Roma**

**Sud: Via Roma** ragioni Comune di Toano.

**Ovest: FG. 14**

Mapp. 470: - Sub 9.

[Foglio 2 Particella 110 Subalterno 1](#)

**Nord: FG. 14**

Mapp. 110: - Sub 22: AREA URBANA.

**Est: Via Roma**

**Sud: FG. 14**

Mapp. 114: Terreno.

**Ovest: FG. 14**

Mapp. 113: BCNC (AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL  
MAPP.113).

Mapp. 568: - Sub 6: AREA CORTILIVA DI ABITAZIONE.

**Parti comuni:**

nella vendita è compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni del complesso di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del C.C. e secondo elaborato planimetrico in atti, in particolare:



mappale 110 sub. 27: AREA CORTILIVA ESCLUSIVA (unità graffata al mappale 470 sub. 9).

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:**

secondo quanto dichiarato dall'Ing. Annalisa Moscatelli nella perizia di stima depositata in atti:

particella 470 sub 2 graffata alla 110 sub 3;

particella 470 sub 9 graffata alla Particella 110 sub 27

- Concessione edilizia n. 12/83 presentata in data 12/03/1983 rilasciata in data 11/05/1983 che ha presentato parere negativo.

- Concessione edilizia rilasciata con il n. 39/85 Prot. 1197/85 del 12/08/1985 Fg. 14 Mapp. 103-104-110 – relativa alla parziale demolizione, ristrutturazione, ampliamento e cambiamento di destinazione d'uso di un fabbricato da adibire ad a abitazione civile e negozi che ha ottenuto, autorizzazione sismica n. 972 con domanda presentata in data 22/07/1985.

La sopracitata autorizzazione è stata seguita da comunicazione del 19/02/1997, con la quale è stato comunicato che i lavori strutturali sono terminati il 05/09/1990, seguito da verbale di accertamento dal funzionario in data 29/09/1997.

- Concessione edilizia prot. n 113/96 ove la commissione edilizia ha espresso parere favorevole in data 26/07/1996 per la ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di locali da adibire a centro diurno per anziani e negozio con annessi servizi, rilasciata il 02/09/1997.

Dichiarazione di conformità termoidraulica del 29/01/1997 -centro Erica

Dichiarazione di conformità elettrica del 01/08/1997 - centro Erica

Dichiarazione di conformità corpi illuminanti del 24/03/1997 - centro Erica

- Tramite scrittura privata sottoscritta in data 02/06/1997, sono stati ceduti al Comune di Toano 154,20 mq, area destinata a parcheggio pubblico come indicato nell'Allegato A.

- Autorizzazione di Agibilità/abitabilità Prot. n. 4476/97 presentata il 09/09/1997 rilasciata il 18/10/1997

Rispetto allo stato legittimato, è stata realizzata una tettoia senza titolo sull'ingresso del fronte Ovest (sulla particella 110 Sub 3, al servizio della particella 470 Sub 2) , il costo indicativo per la sua rimozione e smaltimento è a carico della parte aggiudicataria.

**Si riporta in perizia stralcio Allegato A, di scrittura privata sottoscritta in data**



**02/06/1997, ove vengono indicati i parcheggi ceduti al Comune di Toano affinché diventino pubblici, per una superficie complessiva di 154,20 mq, si segnala che nell'atto la particella 470 sub 9 era indicata con il sub 1 e che la particella 110 sub 27 era indicata con il sub 1**

- SCIA prot 1178 cat 6 cl 3 n. 11/13 del 28/02/2013 (per la realizzazione di un laboratorio per servizi alle persone e magazzino).

- Certificato di Conformità edilizia e agibilità Prot. n. 2781 del 19/06/2014 per domanda presentata in data 06/06/2014 al prot. 2552 per cambio di destinazione d'uso da negozio in laboratorio per servizi alle persone e magazzino fg 14 mapp 470, rispetto a quest'agibilità sono presenti: sub 7 (locale servizi) 8 (locale magazzino).

Dichiarazione di conformità impianto a regola d'arte caldaia Prot 33-2014 del 29/05/2013.

Dichiarazione di conformità impianto a regola d'arte elettrico Prot 37/08 del 28/05/2013.

CILA solo per i laboratori LABOR presentata il 4/10/2017 con P.G. 5750 per la trasformazione del magazzino individuato al fg 14 mapp 470 sub. 8 in laboratori, unificando i sub 7 ed 8, creandone uno unico (sub 9) oggetto di pignoramento.

Non si è ritrovato riscontro dell'aggiornamento dell'agibilità e delle dichiarazioni di conformità.

### Particella 110 Sub 1

Detto lotto è composto da un terreno, molto pendente, censito come area urbana, che nel CDU all'epoca della perizia viene definito come segue "*...in parte, è classificato in*

*- "Zona B1 Residenziale Edificata" con le seguenti prescrizioni urbanistiche:*

*Uf = 0,40 mq/mq , in alternativa Su max = 130% della Su esistente al 25.11.1981 data di adozione del previgente P.R.G. entro un indice massimo Uf = 0,56, ovvero in alternativa If = densità edilizia esistente se superiore.*

*- "Zona G1 per il verde pubblico e attrezzature sportive" a servizio del territorio che corrisponde alle aree destinate al servizio del quartiere, del centro o dell'intero territorio comunale.*

*Sulla cartografia è individuata la seguente tipologia:*

*V3 giardino pubblico e parco urbano*

*VISTO altresì il P.A.I. adottato con Delibera n.18 del 26/04/01 del Comitato Istituzionale Bacino del Fiume Po-Parma, sia verificata previa presentazione, da parte*



*del richiedente il titolo abilitativo, di documentazione comprovante la compatibilità dell'intervento con le condizioni di dissesto, ai sensi dell'Art. 6 della suddetta deliberazione n. 18/2001....”*

**DIFFORMITA' STATO RILEVATO/LEGITTIMATO:**

si richiama integralmente il capitolo 6.11 della perizia di stima.

**CERTIFICAZIONI:**

le unità immobiliari non risultano in possesso di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) in corso di validità.

Sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti; si suggeriscono verifiche da parte di tecnico abilitato con ogni futuro onere in capo alla parte aggiudicataria.

***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.

**Stato di occupazione:** gli immobili risultano occupati in forza di contratti di locazione, fatta eccezione per l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Toano (RE) al Foglio 14 mappale 110 sub. 1, sopra indicato, che verrà consegnato libero da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

**LOTTO D)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA**

**DALL'ING. ANNALISA MOSCATELLI**

**che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Toano (RE), località Cavola, via Secchia n. 2, **piena proprietà** di capannone con terreno. L'immobile presenta struttura portante in cemento armato (fondazioni a plinti isolati, pilastri, solai e coperture) e tamponature in laterizio. Fognatura con trattamento in fossa biologica per poi scaricare nelle condotte pubbliche. Nell'edificio, al piano interrato, realizzato totalmente in cemento armato, è presente un ripostiglio; al piano terra un ingresso (oltre ad un ripostiglio) con vano scala che conduce sia al piano seminterrato che al piano primo, ove sono presenti 4 locali adibiti ad ufficio, disimpegno, bagno con antibagno e ripostiglio.



Dagli uffici è possibile accedere ad ampio loggiato, rivolto a sud, prospiciente alla strada provinciale 90. Dai locali del primo piano, bagno e ripostiglio, è possibile, tramite due finestre antincendio, aver visione completa del magazzino, locale di deposito (posti al piano terra).

Dal vano scala, tramite una botola si accede alla copertura.

Il magazzino, si presenta con pavimentazione in cemento liscio, che in alcune aree richiede manutenzione; muratura a vista e carro ponte (che prosegue fino alla parte esterna relativa al carico/scarico); spogliatoi e piccolo soppalco, con parapetto non regolamentare poiché scalabile.

Si segnala che a Nord del magazzino è presente un'area di scarico scoperta, mentre ad ovest sono presenti n. due tettoie non legittimate, una posta in aderenza al capannone e l'altra nel cortile sottostante.

L'area cortiliva sul fronte est e nord è cementata, in una minima parte, mentre a sud risulta essere asfaltata e la zona restante è ghiaia.

Annesso alla particella catastale con sovrastante capannone, vi è un terreno seminativo con superficie di 5.776 mq, che in base al P.R.G. vigente in parte rientra:

- nella zona Artigianale D1 Esistente o di completamento,
- nelle zone calanchive in dissesto,
- in zona agricola.

Superficie Commerciale Complessiva: 1153,14 (senza considerare la zona carico scarico merci pari a circa 176 mq.).

• **LOTTO D):**

**Catasto Fabbricati del Comune di Toano (RE):**

- **Foglio 2, particella 478 sub. 1**, Categoria A/10, classe U, vani 7, superficie catastale totale: 208 mq., via Secchia n. 2 piano S1-T-1, Rendita Euro 1.066,48;
- **Foglio 2, particella 478 sub. 2**, Categoria D/8, via Secchia n. 2 piano T, Rendita Euro 5.168,00.

**Catasto Terreni del Comune di Toano (RE):**

- **Foglio 2, particella 479**, qualità seminativo, classe 1, are 57.76, R.D. Euro 16,11, R.A. Euro 17,90.



**Data della vendita: 18/06/2026 ore 14:50. Prezzo base: Euro 400.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 300.000,00.**

**Confini catastali:**

Foglio 2: Particella 478 Subalterno 1-2

**Nord: FG. 2**

Mapp. 479.

**Est: FG. 2**

Mapp. 479.

**Sud: FG. 2**

Mapp. 122: terreno ragioni di terzi.

**Ovest: Via Secchia**

Foglio 2: Particella 479

**Nord: FG. 2**

Mapp. 86.

Mapp. 87.

**Est: FG. 2**

Mapp. 103.

**Sud: FG. 2**

Mapp. 123.

Mapp. 122.

**Ovest: FG.2**

Mapp. 478.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:**

secondo quanto dichiarato dall'Ing. Annalisa Moscatelli nella perizia di stima depositata in atti, si segnala, che in base al PRG di Toano, emerge che il capannone rientra nella zona Artigianale D1 Esistente o di Completamento con i seguenti parametri urbanistici

$U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$

$H_{\text{max}} = 8 \text{ ml}$

$V_l = 0,4 \text{ ml/ml}$

$Q = 0,45 \text{ mq/mq}$

Si è constatato che il lotto non è ancora saturo dal punto di vista edificatorio, poiché sia



la particella 478 che 479 rientrano nella sopracitata zona, ma non viene attribuito alcun valore, per l'assenza di compravendita nella zona negli ultimi anni.

-----°-----

Piano di lottizzazione di iniziativa privata a Cavola, presentata il 18/02/1981 prot. n. 621/81 rilasciata il 25/02/1981 con il n. 22/81.

Concessione edilizia n. 39/81 Prot. n. 931/81 del 18/03/1981

Presentazione del Collaudo prot. 2815 in data 11/11/1982

Concessione edilizia per Ampliamento fabbricato ad uso artigianale presentata con Prot. 6142 del 19/11/1986 rilasciata l'8/05/1987 rep. n. 176/86.

Dichiarazione di conformità impianti elettrici sia sottotraccia che fuori traccia del 27/01/1997.

CILA presentata dall'affittuario ...omissis... con Pratica edilizia 115/2021 presentata il 13/10/2021 con rif. prati. SUAP PG 1154/21 prot n. 3705 seguita da integrazione volontaria del 26/10/2021 prot. 7044 per opere di manutenzione straordinaria per rifacimento manto di copertura (al fine di rimuovere lastre in fibrocemento contenenti amianto) - installazione di linea vita - sostituzione di lattonerie ammalorate.

Nella documentazione presente in atti, non è stata rinvenuta la dichiarazione di agibilità.

Rispetto allo stato legittimato, si sono riscontrate svariate difformità nelle bucatore esterne, nella distribuzione interna, oltre a :

- tettoia posta ad est del capannone di dimensioni 18,40m x 8,48m circa che dovrà essere smantellata ripristinando l'area;
- tettoia posta nella carraia sottostante di dimensioni 7,70m x 10,80m circa che dovrà essere smantellata ripristinando l'area,
- zona di carico e scarico posta a Nord che dovrà essere regolamentata.

Pertanto saranno necessari aggiornamenti sia della documentazione presente in atti, che opere, per un costo complessivo a carico della parte aggiudicataria.

Allo stato attuale, non è presente alcun Attestato di prestazione Energetica, in corso di validità.

Si segnala, in seguito al contratto di affitto dei locali a ... omissis... , avvenuto in data 01/01/2021, che sopra agli uffici è stato installato un impianto fotovoltaico, sotteso al punto di connessione identificato dal codice POD IT001E54596377, di potenza pari a 11,7 kW, identificato/a dal codice UP UPN\_2406114\_01, codice CENSIMP



IM\_2406114 in regime di scambio sul posto, con codice contratto SSP01268135 ; come da documentazione GSE38; tale impianto è intestato alla ditta ...omissis... (affittuario).

Si rende noto che in Emilia-Romagna, gli impianti fotovoltaici con potenza nominale fino a 20 kW sono considerati attività di edilizia libera a partire dal 2021. Questa classificazione deriva dalla deliberazione della Giunta regionale n. 1500 del 27 settembre 2021, che ha recepito e adattato le norme nazionali (come il D.Lgs. 28/2011 e successive modifiche), pertanto agli atti non è presente alcuna documentazione che indichi la presenza di detto impianto, ma essendo che:

- le fatture di acquisto
- il contratto con il GSE

sono intestate alla ...omissis... (affittuario), il tecnico stimatore non lo contempla nella quotazione dei beni pignorati.

#### Particella 479

la particella 479, è un terreno seminativo con superficie di 5.776 mq, che in parte rientra:

- nella zona Artigianale D1 Esistente o di Completamento (che come precedente indicato al momento attuale non ha valore la superficie edificatoria),
- nelle zone calanchive in dissesto, situazione che per naturale vocazione non ha valore, in modo particolare in questo periodo, che le forti piogge (bombe d'acqua) più frequenti rispetto ad un tempo, incrementano l'erosione della superficie,
- nella zona agricola.

#### **DIFFORMITA' STATO RILEVATO/LEGITTIMATO:**

si richiama integralmente il capitolo 6.11 della perizia di stima.

#### **CERTIFICAZIONI:**

le unità immobiliari non risultano in possesso di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) in corso di validità.

Sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti; si suggeriscono verifiche da parte di tecnico abilitato con ogni futuro onere in capo alla parte aggiudicataria.

#### **COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE**

Foglio 2: Particella 478 Subalterno 1-2

Foglio 2: Particella 479

Nelle planimetrie catastali sono presenti difformità rispetto allo stato rilevato e



legittimato.

Si segnala che nella documentazioni in atti, anno 1981, il capannone sito in Via Secchia, risultava appartenere al Fg. 6 Particella 9812 (mappa Cessato Catasto), attualmente è identificato al Foglio 2 Particella n. 478.

***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.

**Stato di occupazione:** gli immobili sopra indicati censiti al catasto fabbricati del Comune di Toano (RE) al foglio 2, mappale 478 subalterni 1 e 2 risultano occupati in forza di contratto di locazione; il terreno agricolo pertinenziale mappale 479 verrà consegnato libero da persone e cose a cura del Custode Giudiziario; viene fatto riferimento a quanto indicato in perizia e nella pubblicità prevista.

**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 18 Giugno 2026 alle ore 14:50 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 C) il prezzo base per le offerte è di Euro 144.000,00 e l'offerta minima è di Euro 108.000,00;**

**per il lotto D) il prezzo base per le offerte è di Euro 400.000,00 e l'offerta minima è di Euro 300.000,00.**

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 PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 155-2024 R.G. 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 155/2024) e con codice IBAN IT 31 G 06230 12804 000040750038 – 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, **ricongiungibile all'offerente**, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta, a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente.

Nell'offerta devono essere indicati i dati identificativi del bonifico bancario (Numero



CRO) con cui è stata preventivamente versata la cauzione, l'IBAN e i dati identificativi dell'intestatario del relativo conto corrente, che dovranno essere i medesimi di chi ha versato la cauzione.

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

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 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](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](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](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, 2 aprile 2026.

**Il Notaio D.ssa Valentina Cosenza**

