

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N. 199/2022 R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta Dr.ssa **Elena Covri**, Notaio in Fabbrico, 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 Dottoressa Camilla Sommariva in data 5 febbraio 2026, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili identificati ai **Lotti 2), 3) e 4)**.

Lotto 2)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DALL'ARC. ELISA DI GREGORIO depositata in data 10/02/2026

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Albinea (RE) - Via San Giacomo 16, piena proprietà di fabbricato a destinazione abitativa con annesso separato corpo servizi parzialmente diruto e area cortiliva pertinenziale. L'edificio principale è formato al piano terra da ingresso con scala interna, pranzo, cucina, altro ingresso con scala interna, altra cucina, ripostiglio, cantina, ex stalla e portico; al piano primo: disimpegno, ripostiglio, tre camere da letto, ex fienile; al piano terzo: sottotetto raggiungibile da botola; altro sottotetto accessibile dalla scala interna; oltre corpo bassi servizi con al piano terra: locale deposito (attualmente diruto) e due ripostigli; al piano primo due ripostigli.

Da ristrutturare con parti dirute e tratti di copertura e solai crollati.

La superficie commerciale del fabbricato con accessori è pari a 389,55 mq, l'area cortiliva esclusiva ha una estensione catastale di 986 mq.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Albinea (RE):

- **Foglio 13, particella 156, subalterno 3**, Categoria A/4, Classe 1, 17,5 vani, superficie catastale totale: 429 mq., totale escluse aree scoperte: 392 mq., Via San Giacomo n. 16, piano 1-2, Rendita Euro 623,62.

Data della vendita: 22/09/2026 ore 15.10. Prezzo base: Euro 123.000,00 Rilancio

minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 92.250,00.

Confini:

Il fabbricato con la corte esclusive pertinenziale, confina in unico corpo:

(da Nord in senso orario) p.lle 221, 230, 147,157,159, 163, 164, 165 (ex sede stradale), 226.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dall'Arch. Elisa Di Gregorio nella perizia di stima depositata in atti, il fabbricato è stato edificato in data anteriore all'1/09/1967.

Non risultano pratiche edilizie in atti comunali.

Si assumono come stato legittimato le schede planimetriche di primo impianto presenti in atti catastali (nei limiti dell'approssimazione dei grafici privi di quote):

scheda presentazione 27/01/1997 identificativa del sub 3.

Conformità edilizia - urbanistica: NON CONFORME

Lo stato di fatto rilevato corrisponde allo stato legittimato a meno delle seguenti variazioni:

1. Alle trasformazioni interne causate dai crolli si sommano fisiologiche variazioni distributive, con demolizione di divisori al piano terra (tra ingresso e cucina e tra ripostiglio e cantina), modifiche alle bucatore.

2. L'area cortiliva segnata nella scheda planimetrica incorpora anche il mappale 230 (altra proprietà).

Le fattispecie si configurano difformità non riconducibili alle ipotesi di tolleranza, risultando sanzionabili sotto il profilo urbanistico.

È prevista la regolarizzazione mediante l'istituto dell'accertamento di conformità.

Conformità catastale: NON CONFORME

Con riferimento alla normativa catastale vigente, per le medesime considerazioni esposte al paragrafo precedente, risultando variazioni incidenti sui parametri catastali e reddituali, non è attestabile la conformità delle planimetrie catastali allo stato di fatto. Inoltre, risulta che l'area cortiliva segnata nella scheda planimetrica incorpora anche il mappale 230 (altra proprietà).

Conformità impianti: NO

Certificazione energetica: NO

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA

Non previsti.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Sono previsti costi di regolarizzazione edilizia e catastale per sanare le difformità distributive interne e modeste variazioni prospettiche mediante accertamento di conformità e aggiornare e rettificare le schede planimetriche catastali con procedura DOCFA.

Si prevede un costo per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

Costi presunti stimati in perizia.

NOTA BENE:

il perito segnala che nell'atto di provenienza a ministero Notaio Nello Bigi in data 15/04/1998 Rep. n. 70261/9457, trascritto a Reggio Emilia in data 16/04/1998 al n. 4359 di R.P., i debitori esecutati divenivano proprietari anche di una "piccola area urbana di terreno a forma triangolare, finitima a ponente dell'immobile" identificata in C.T. al fg 13, mapp 226 - "Aree di E.U. e promiscui"; are 0.14, non oggetto di pignoramento. L'esperto ha rilevato che detta piccola area urbana ed i mapp. 221 e 225, corrispondono allo stradello di accesso privato, che si collega al nuovo tracciato di via San Giacomo transitando sulla vecchia sede stradale (mappale 165 reliquato di via San Giacomo).

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, nell'atto di provenienza a ministero Notaio Nello Bigi in data 15/04/1998 Rep. n. 70261/9457, trascritto a Reggio Emilia in data 16/04/1998 al n. 4359 di R.P., si costituiva "la servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo, sulla stradina d'accesso della larghezza costante di metri lineari 4 (quattro) insistente sul finitimo terreno in Comune di Albinea, censito fg 13 mapp. 225 – area urbana di 63 mq e mapp. 221 semin arb di 183 mq." Manutenzione e migliorie in pari quota tra le parti.

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'ARC. ELISA DI GREGORIO depositata in data 10/02/2026

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Correggio (RE) – località Lemizzone – Via della Pace, in zona a destinazione industriale artigianale di espansione con interventi soggetti a P.U.A, **piena proprietà** di lotto di terreno (comparto edificabile PP 150) di 15.071 mq di superficie territoriale, specificando che, attualmente, ai sensi della LR 24/2017 “DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL SUOLO” e smi, in particolare dell’art. 4 “Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti” comma 7, a far data dall'1/01/2022 non possono più essere attuate le previsioni della pianificazione d’ambito vigente, è fatto salvo l’accesso al Procedimento Unico e nei limiti propri ex art. 53 LR 24/17 . Nudo di fabbricati.

DATI CATASTALI

Catasto Terreni del Comune di Albinea (RE):

- **Foglio 80, particella 155**, seminativo, classe 2, 15.071 mq., reddito dominicale Euro 103,25, reddito agrario Euro 132,32.

Data della vendita: 22/09/2026 ore 15.10. Prezzo base: Euro 459.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 344.250,00.

Confini:

(da nord in senso orario): mappali 152, 198, 238, 137, 199, 179, 190, 154 (sede stradale via della Pace).

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dall'Arch. Elisa Di Gregorio nella perizia di stima depositata in atti, secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di CORREGGIO, con riferimento al CDU prot. n. 0015007/2023 del 09/06/2023, il terreno mappale Fg 80 mappale 155 ha la seguente destinazione:

- Zona D.3 – Industriali e artigianali di espansione (art.73), soggette ad attuazione mediante intervento urbanistico preventivo
- Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie” (art. 103), limitatamente il fronte verso via della Pace.

Specificando che: ai sensi dell’Art. 4 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 e della D.G.R. n. 1956 del 22.11.2021, a seguito della scadenza del termine di cui all’art. 3 comma 1 della stessa Legge Regionale, dal 01.01.2022 non risulta possibile avviare l’iter

approvativo degli strumenti urbanistici preventivi diretti a dare attuazione alle previsioni di cui agli artt. 65 e 66 del PRG vigente.

Titoli abilitativi

Per il comparto fu presentato in data 12/03/2008 prot. 3712 Piano Particolareggiato di iniziativa privata P.P. 150, integrato in data 14/08/2008 con prot. 11312. Null'altro risulta.

Nel merito si è acquisito parere del Responsabile V Settore – Pianificazione Territoriale-Arch. Federica Vezzani: “ Visionato il materiale in nostro possesso, deduco che le integrazioni presentate non fossero pienamente rispondenti alle richieste dell'ente e che, pertanto, il procedimento non abbia avuto seguito”.

A conferma risulta:

Prot. 14283 del 20/12/2012 “Ordinanza di demolizione di opere abusive” – consistenti nella realizzazione di massicciata con materiale inerte comportante una trasformazione dello stato dei luoghi di originaria funzione agricola, installazione di box prefabbricato senza titolo abilitativo. Con Verbale del tecnico comunale accertatore – Servizio Controlli Urbanistici- in data 29/07/2013 si comunicava l'avvenuta demolizione delle opere edili abusive.

Conformità edilizia - urbanistica: SI

Conformità catastale: SI

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA

Sono previsti oneri di smaltimento/bonifica di macerie edili presenti sul terreno.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non necessari.

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, nell'atto di provenienza a ministero Notaio Luigi Zanichelli in data 31/05/2007 Rep. n. 100.222/22.722, trascritto a Reggio Emilia in data 01/06/2007 al n. 9598 di R.P., *“..parte venditrice, a mezzo come sopra, dà atto dell'esistenza delle servitù di gasdotto e di passaggio di fognatura di cui rispettivamente alla scrittura privata autenticata dal notaio Giuseppe Beccari di Castelnovo né Monti in data 4 ottobre 1974 rep. 913 e in data 14 gennaio 1975 rep.*

1279 registrata a Reggio Emilia il 27 gennaio 1975 al n. 3248 e trascritta il 12 febbraio 1975 al part. 1222 e all'atto a ministero del notaio Giovanni Varchetta di Reggio Emilia in data 13 settembre 1989 rep. 18393/2471 trascritta in data 22 settembre 1989 al part. 8097..."

Stato di occupazione: l'immobile verrà consegnato libero da persone e cose a cura del custode giudiziario.

Lotto 4)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DALL'ARC. ELISA DI GREGORIO depositata in data 10/02/2026

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Correggio (RE) – località Budrio – Via per Reggio 88, in territorio rurale, piena proprietà di appezzamenti contigui di terreno con sovrastante fatiscente fabbricato colonico a corpi contigui (abitazione e servizi agricoli in disuso) su due livelli, con annesso basso servizio in corpo staccato e circostante area cortiliva di pertinenza in proprietà esclusiva.

La superficie commerciale del fabbricato con accessori e bassi-servizi è pari a circa 413 mq, l'area cortiliva pertinenziale ha una estensione catastale di 2.992 mq. La superficie complessiva del fondo agricolo è pari a 28.926.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Correggio (RE):

- **Foglio 61, particella 274**, categoria A/4, classe 3, 12,5 vani, superficie catastale totale: 340 mq., totale escluse aree scoperte: 326 mq., Via Reggio n. 38, piano T-1. rendita catastale Euro 645,57.

Catasto Terreni del Comune di Correggio (RE):

- **Foglio 61, particella 295**, semin arbor, classe 1, 14.396 mq., reddito dominicale Euro 131,78, reddito agrario Euro 148,70.

- **Foglio 61, particella 296**, semin arbor, classe 1, 12.960 mq., reddito dominicale Euro 118,64, reddito agrario Euro 133,87.

- **Foglio 61, particella 298**, semin arbor, classe 1, 1.570 mq., reddito dominicale Euro 14,37, reddito agrario Euro 16,22.

Data della vendita: 22/09/2026 ore 15.10. Prezzo base: Euro 165.800,00 Rilancio

minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 124.350,00.

Confini:

P.lle contigue in unico corpo (da nord in senso orario): mappali 294, 297, via Reggio, mappali 78, 76, 75,138, strada interpoderale e mappale 30.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dall'Arch. Elisa Di Gregorio nella perizia di stima depositata in atti, dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Correggio in data 09/06/2023 su istanza acquisita agli atti con protocollo n.0012320 in data 12.05.2023 risulta che l'area dell'intero compendio immobiliare - Lotto 4- ha la seguente destinazione da P.R.G. VIGENTE:

➤ Foglio 61 mappale 274

o Zona E.4 – Canali ecologici dei cavi Naviglio e Tresinaro (art.97)

o Zona E.3 – Agricole di tutela dei caratteri ambientali di cavi e canali (artt.96 e 121), in parte

o Limite di tutela delle acque pubbliche (art.96bis)

o Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie (art.103), limitatamente il fronte verso via Reggio

o L'insediamento rurale è identificato alla scheda n.122.5 ed è assoggettato alla disciplina di cui al Caso d'intervento 6 "ripristino tipologico di edifici un tempo riconoscibili" (art.89.9)

➤ Foglio 61 mappale 298

o Zona E.4 – Canali ecologici dei cavi Naviglio e Tresinaro (art.97)

o Zona E.3 – Agricole di tutela dei caratteri ambientali di cavi e canali (artt.96 e 121), in parte

o Limite di tutela delle acque pubbliche (art.96bis)

o Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie (art.103), limitatamente il fronte verso via

Reggio

➤ Foglio 61 mappale 295

o Zona E.4 – Canali ecologici dei cavi Naviglio e Tresinaro (art.97)

o Zona E.3 – Agricole di tutela dei caratteri ambientali di cavi e canali (artt.96 e 121), in parte

o Limite di tutela delle acque pubbliche (art.96bis), in parte

o Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie (art.103), limitatamente il fronte verso via Reggio

➤ Foglio 61 mappale 296

o Zona E.4 – Canali ecologici dei cavi Naviglio e Tresinaro

o Limite di tutela delle acque pubbliche (art.96bis)

Titoli abilitativi

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore all'1/09/1967.

In atti comunali risultano successivamente i seguenti titoli edilizi:

Autorizzazione n. 2000/10836 rilasciata in data 10/08/2000 dal Dirigente 1° Settore, per l'esecuzione dei lavori di “ Rifacimento delle murature e del tetto crollate a seguito del sisma 18/06/2000 nel fabbricato in Via Reggio 88” - la pratica è corredata di grafici -;

risultano anche:

pratica 1996/1566 del 18/12/1996 - Richiesta di Massima – progetto preliminare “Ripristino tipologico con demolizione e ricostruzione”. Respinta in quanto non conforme alle NTA;

pratica 167/90 del 08/07/1992 - “Cambio di destinazione ad uso ricettivo di parti del fabbricato colonico” – con parere favorevole condizionato CCE n. 27 del 22/07/1992.

Decaduta senza attuazione.

Di conseguenza, si possono assumere come stato legittimato le schede planimetriche di primo impianto presenti in atti catastali (nei limiti dell'approssimazione dei grafici privi di quote):

scheda presentazione 16/01/1996, coerente con la raffigurazione riprodotta nella Autorizzazione n. 2000/10836.

Conformità edilizia - urbanistica: NON CONFORME

Lo stato di fatto rilevato corrisponde allo stato legittimato a meno delle seguenti variazioni:

1. Variazioni distributive, con demolizione di divisori al piano terra (abolizione bagno, ...tra ingresso e cucina e tra ripostiglio e cantina), apertura di varchi interni.
2. Demolizione parete di tomagno locale ex ricovero attrezzi agricoli.

Le fattispecie si configurano difformità non riconducibili alle ipotesi di tolleranza, risultando sanzionabili sotto il profilo urbanistico.

E' prevista la regolarizzazione mediante l'istituto dell'accertamento di conformità.

Conformità catastale: NON CONFORME

Con riferimento alla normativa catastale vigente, per le medesime considerazioni esposte al paragrafo precedente, risultando variazioni incidenti sui parametri catastali e reddituali, non è attestabile la conformità delle planimetrie catastali allo stato di fatto.

Conformità impianti: NO

Certificazione energetica: NO

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA

Non previsti.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Sono previsti costi di regolarizzazione edilizia e catastale per sanare le difformità distributive interne e modeste variazioni prospettiche mediante accertamento di conformità e aggiornare e rettificare le schede planimetriche catastali con procedura DOCFA.

Si prevede un costo per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria, presunto e stimato in perizia.

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, nell'atto di provenienza del fabbricato mappale 274 del foglio 61, a ministero Notaio Luigi Zanichelli in data 15/12/2000 Rep. n. 68.167/13.359, trascritto a Reggio Emilia in data 11/01/2001 al n. 494 di R.P., si rimanda alle servitù attive e passive "*..citate nell'atto notaio Varchetta in data 29 luglio 1993 rep. n. 46.892/5.997 registrato a Reggio Emilia il 6 agosto 1993 al n. 4168 e trascritto il 9 agosto 1993 al part. n. 6619...*"; inoltre "*...la parte venditrice garantisce che il lotto in contratto è libero da servitù di passaggio a favore di chiunque e che il ponte di accesso alla Via per Reggio è di proprietà e di uso esclusivo dell'immobile di cui sopra...*".

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**

- I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti s.r.l. -

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 22 Settembre 2026 alle ore 15:10 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 2)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 123.000,00**, con offerta minima di partecipazione pari ad Euro 92.250,00;

- per il **lotto 3)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 459.000,00**, con offerta minima di partecipazione pari ad Euro 344.250,00;

- per il **lotto 4)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 165.800,00**, con offerta minima di

partecipazione pari ad euro 124.350,00.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Notaio delegato presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari (c/o Palazzo di Giustizia – piano terra – via Paterlini 1).

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura). **Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.**

E) Entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto. Si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna.

F) La vendita si svolgerà senza incanto, secondo il sistema previsto dagli artt. 570-574 c.p.c., atteso che, ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., non può ritenersi probabile che la vendita con il sistema dell'incanto *ex art. 576 c.p.c.*, possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene.

G) La vendita avverrà con **modalità telematica sincrona**.

H) Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sarà la società di seguito indicata:

- **IVG REGGIO EMILIA - ZUCCHETTI**, [raggiungibile sul sito ivgreggioemilia.fallcoaste.it](http://ivgreggioemilia.fallcoaste.it).

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare offerta conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg., 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 "PROC ESEC IMM N. 199 2022 R.G." e aperto presso "CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.", Agenzia 5 di Reggio Emilia, Via Pansa n. 51, identificato con il numero della procedura (RGE 199.2022) e con codice IBAN IT 12 D 06230 12805**

000030450363 – 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 PUO' 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, **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 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 - IVG di Reggio Emilia - Zucchetti**, è **raggiungibile sul sito ivgreggioemilia.fallcoaste.it**.

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

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

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

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

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

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

Reggio Emilia, 27 maggio 2026

Il Notaio D.ssa Elena Covri