

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE **RGE N. 144/2024** R.G. ESECUZIONI

**Avviso di vendita giudiziaria**

La sottoscritta Dr.ssa **Cecilia Casasole**, 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 Dottor Niccolò Stanzani Maserati in data 29 aprile 2026, rende noto quanto segue.

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

**Lotto 1)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

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

**DAL GEOM. PIETRO IOTTI depositata in data 3/04/2026,**

**che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Fabbrico (RE), via Motta 11 e 15, piena proprietà di stabilimento produttivo-agricolo, autorimesse, fabbricato residenziali e terreni.

*Fabbricato censito al mappale 52 sub. 4 e 5 (abitazione e garage)*

Fabbricato attualmente versante in pessime condizioni sia strutturali che di manutenzione, in quanto in disuso da molti anni, esternamente si presenta con forme tipiche dei fabbricati padronali edificati nei primi del Novecento in muratura portante intonacata, scuri e finestre in legno e copertura in legno a quattro falde. La superficie commerciale della abitazione è pari a 430 mq, quella del garage è pari a 56 mq.

Al piano terra si trova l'androne di ingresso, un'ampia cantina, cucina-pranzo, soggiorno e una scala che conduce al piano superiore; l'altezza di piano è di 3,00 m. Sul fronte ovest del fabbricato è stato realizzato un corpo, che collega il fabbricato abitativo allo stabilimento produttivo, adibito a garage, con altezza di 4,30 m con copertura piana, sopra la quale sono dislocati degli impianti produttivi per la lavorazione del latte in disuso.

Al piano primo si trova un ampio disimpegno centrale che conduce a n. 4 camere da letto e un servizio igienico, da una delle camere si accede ad una quinta stanza da letto; il piano ha un'altezza di 3,00 m.

Al piano sottotetto si trova lo stesso disimpegno centrale dal quale si accede a n. 4 vani soffitta, che ricalcano il piano sottostante; la copertura è a quattro falde con l'altezza di gronda pari a 2,45 m e altezza di colmo paria a 3,50 m.

*Fabbricato censito al map. 52 sub. 7 (stabilimento adibito alla trasformazione del latte in formaggio)*

Fabbricato ad un solo piano, con pianta articolata per le lavorazioni di trasformazione, di superficie commerciale di 2.930 mq, con ampio affaccio sulla strada pubblica (Via Motta), realizzato con struttura in cemento armato (travi e pilastri) e parte in muratura portante; attualmente versa in cattive condizioni di manutenzione, in quanto non più utilizzato. E' dotato di quattro accessi carrai, due su via Motta e due sulla perpendicolare via Bottona.

Al piano terra – i locali sono ripartiti in funzione delle lavorazioni in n.2 camere del latte, camera di sosta forme con locale siero, salatoio con camera calda, n. 2 magazzini per forme, locale spaccio e ufficio, oltre ai servizi necessari sia per gli impianti, quali locale generatore e locale caldaia, sia per gli addetti, quali spogliatoi, w.c. docce, dislocati in due differenti zone, e una tettoia collegata al fabbricato; il piano ha diverse altezze che variano da 3,60 m a 4,40 m per i locali di lavorazione, e supera i 7 m nei magazzini.

All'interno dell'opificio sono presenti impianti, apparecchiature e scaffalature necessarie per l'attività dismessa, solo in parte, infatti, risultano essere state rimosse le "campane" per la cottura e altri impianti. Mentre nell'area cortiliva, che circonda il fabbricato, si è rilevata la presenza di un grosso impianto di depurazione e di una pesa, che non si è potuto rilevare l'efficienza in quanto attualmente non vi è produzione di reflui.

*Fabbricato censito al mapp. 52 sub. 3 (autorimessa e ex porcilaie)*

Trattasi di fabbricato ad un solo piano, in buona parte adibito ad autorimessa, la cui superficie commerciale è pari a 450 mq, realizzato con struttura in cemento armato (travi e pilastri) e copertura prefabbricata; attualmente versa in mediocri condizioni di manutenzione, in quanto da tempo non utilizzato, l'altezza dell'unico ampio vano è pari a 3,50 in gronda e 5,60 m in colmo; in aderenza ad esso vi è un'appendice (ex porcilaie in disuso), con altezza massima di 2,90m e altezza minima di 2,15, realizzata in muratura e con copertura in onduline di fibrocemento presumibilmente contenente amianto.

### *Terreni censiti ai mappali 127 e 128*

Terreno a destinazione agricola, pianeggiante recintato, di complessivi 10.290 mq; sul mappale 128 insiste un impianto fotovoltaico a terra di proprietà (in quanto è attualmente scaduto il contratto di cessione del diritto di superficie con cui era stato realizzato); l'impianto, con potenza di 99 kW, è stato realizzato circa 15 anni fa, pertanto a fine ciclo; mentre il mappale 127 attualmente non è coltivato; i terreni hanno accesso su via Bottona.

### DATI CATASTALI

#### **Catasto Fabbricati del Comune di Fabbrico (RE):**

**Foglio 6, particella 52, subalterno 3**, Categoria C/6, Classe 2, mq. 340, superficie catastale totale: 387 mq., Via Motta n. 11, piano T, Rendita Euro 1.229,17.

**Foglio 6, particella 52, subalterno 4**, Categoria C/6, Classe 2, mq. 54, superficie catastale totale: 63 mq., Via Motta n. 11, piano T, Rendita Euro 195,22.

**Foglio 6, particella 52, subalterno 5**, Categoria A/3, Classe 1, 10,5 vani, Via Motta n. 15, piano T-1-2, Rendita Euro 596,51.

**Foglio 6, particella 52, subalterno 7**, Categoria D/1, Via Motta n. 11, piano T, Rendita Euro 10.574,00.

**Foglio 6, particella 128**, Categoria D/1, Via Motta n. 15, piano T, Rendita Euro 2.688,00.

#### **Catasto Terreni del Comune di Fabbrico (RE):**

**Foglio 6, particella 127**, seminativo, classe 2, 7.002 mq., reddito dominicale Euro 46,18, reddito agrario Euro 57,86.

***Data della vendita: 22/09/2026 ore 15.50. Prezzo base: Euro 415.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 311.250,00.***

#### ***Confini:***

Confini del lotto: a nord strada pubblica (via Bottona), a est strada pubblica (via Motta), a ovest e sud proprietà altre ragioni.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** secondo quanto dichiarato dal Geom. Pietro Iotti nella perizia di stima depositata in atti, l'impianto iniziale, costituito dal fabbricato residenziale a da parte del caseificio e porcilaie, è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Nel corso degli anni è stato più volte rimaneggiato, la prima pratica edilizia che si è avuto modo di visionare presso il comune di Fabbrico,

risale al 19.07.1967 “Nulla osta alla realizzazione di capannone prefabbricato per scrofe” n. 843/67.

Successivamente l’area è stata oggetto dei seguenti procedimenti edilizi:

Nulla osta "realizzazione di porcilaia e ampliamento sala parto" n.7/70 del 12.03.1970

Autorizzazione “ampliamento della sala del latte” n. 26/72 del 15.04.1972

Agibilità n.2/78 del 09.06.1978

C.E. “nuova costruzione locale caldaia” n.24/81

Condono “ampliamento porcilaia e vani accessori alla latteria” n. 90/89 del 19.12.1989 e relativa agibilità n. 90/C

C.E. “demolizione fabbricato e costruzione nuovo magazzino per formaggio” n. 42/88

Variante riduttiva per la non esecuzione di porticato n. 134.89

Agibilità n. 9/90 del 24.02.1990

C.E. “ampliamento e modifica di latteria sociale” n. 36/89 del 14.12.1989

Variante in corso d’opera del 20.07.1990

Agibilità n. 42/90 del 27.12.1990

Autorizzazione “realizzazione recinzione” n. 40/95 del 23.05.1995

D.I.A. “realizzazione vasca per impianto di depurazione” prot. n. 1473/2000

C.E. in sanatoria n. 30/2001 del 10.09.2001

C.E. “ampliamento e ristrutturazione di stabilimento per la trasformazione del latte” n. 31/2001 del 16.02.2002

C.E. “ampliamento e ristrutturazione di stabilimento per la trasformazione del latte” n. 33/02 del 19.10.2002

D.I.A. in variante n. 7/05 del 15.03.2005

Agibilità n. 12/2006 del 15.05.2006

D.I.A. “realizzazione accesso pedonale” prot. n. 5703/06 del 23.10.2006

D.I.A. “realizzazione impianto fotovoltaico a terra” n. 25/2010 del 06.06.2010

D.I.A. “realizzazione passo carraio e pesa” n. 5/2011 del 28.04.2011

D.I.A. in variante n. 28/2011

CIL “per modifiche interne zona servizi spogliatoi” n. 29/2016 del 25.10.2016

CILA “per modifiche interne alla camera del latte” n. 20/2017 del 24.05/2017

Lo stimatore precisa che, per quanto si è potuto verificare, lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto concesso ed autorizzato, la parte residenziale non è

stata oggetto di pratiche edilizie, tuttavia, alcune delle pratiche sopra citate ne riportano la distribuzione del piano terra con destinazioni differenti da quanto rappresentato nelle attuali planimetrie catastali, tale difformità non è rilevante ai fini della compravendita. Inoltre, dovrà essere sanata l'autorimessa censita al fg. 6 mapp. 52 sub. 4, in quanto autorizzato come tettoia nella sopra citata C.E. in sanatoria n. 30/2001, mentre, nella successiva pratica C.E. n. 31/2001, la stessa tettoia è rappresentata come autorimessa già esistente.

#### EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

E' necessario procedere alla rimozione dell'impianto fotovoltaico, in quanto a fine ciclo. Il costo per lo smantellamento dei soli pannelli comprensivo di gestione pratica per chiusura della convenzione con e-distribuzione/gse/terna è stimato in perizia. Non si quantifica la rimozione delle strutture in ferro e delle zavorre in cemento in quanto riutilizzabili per l'installazione di un nuovo impianto fotovoltaico.

#### COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

E' necessaria la regolarizzazione dell'autorimessa censita al sub. 4, autorizzata come tettoia, e la rettifica delle destinazioni d'uso dei locali posti al piano terra dell'abitazione censita al sub. 5. Costi presunti stimati in perizia.

#### COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

In riferimento ai terreni censiti al fg. 6 mappale 127 e 128, si precisa che, con l'avvenuta scadenza del termine di 15 anni della costituzione del diritto di superficie – come da atto Notaio Flisi ricevuto in data 9.11.2010 al Rep. 20860/Racc. 2818 -, la proprietà è interamente della società esecutata. L'intestazione catastale, tuttavia, riporta la situazione a contratto ancora in essere.

#### *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.

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

#### **Lotto 2)**

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

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

**DAL GEOM. PIETRO IOTTI depositata in data 3/04/2026, che si intende quivi  
integralmente richiamata)**

In Comune di FabbriCo (RE), via Motta 17, **piena proprietà** di fabbricato residenziale unifamiliare con area cortiliva esclusiva.

L'immobile risulta così composto: piano terra composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, e n. 3 camere da letto; l'altezza di piano è di 3,00 m. Esternamente, in aderenza al fabbricato è posizionata una piccola centrale termica, probabilmente non funzionante, in quanto l'alloggio è riscaldato mediante stufe a pellet.

La sua superficie commerciale è pari a mq 130, mentre l'area cortiliva esclusiva conta 436 mq.

**DATI CATASTALI**

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

**Foglio 6, particella 52, subalterno 6**, Categoria A/3, Classe 1, 6,5 vani, superficie catastale totale: 147 mq., totale escluse aree scoperte: 130 mq., Via Motta n. 17, piano T, Rendita Euro 369,27.

***Data della vendita: 22/09/2026 ore 15.50. Prezzo base: Euro 47.000,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 35.250,00.***

***Confini:***

Confini del lotto: a nord strada pubblica (via Bottona), a est strada pubblica (via Motta), a ovest e sud stessa proprietà (lotto 1).

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** secondo quanto dichiarato dal Geom. Pietro Iotti nella perizia di stima depositata in atti, il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, da quanto si è avuto modo di visionare è stato oggetto di ristrutturazione a fronte del rilascio della C.E. n. 52/1977 del 22.12.77, avente per oggetto "Ristrutturazione interna di fabbricato per ricavarne abitazione dell'addetto ai suini", è stata rilasciata agibilità n. 4/1987 del 17.03.1987, successivamente è stata oggetto di condono edilizio n. 90/C del 19.12.1989 e del rilascio dell'agibilità prot. n. 2008.

Il perito precisa che, per quanto si è potuto verificare, lo stato dei luoghi non è perfettamente coincidente con quanto legittimato, infatti si è riscontrata la presenza di alcuni manufatti non autorizzati, quali: una piccola tettoia sulla porta di ingresso, un locale tecnico in muratura realizzato in aderenza al fabbricato, lato sud, accessibile

dall'esterno, un piccolo ripostiglio in legno, anch'esso accessibile dall'esterno, in aderenza al fabbricato sul lato ovest e, staccato dal fabbricato, sull'area cortiliva di pertinenza, un box prefabbricato adibito a ricovero attrezzi/garage. Infine, si segnala un errore nell'elaborato grafico del prospetto sud allegato alla pratica C.E. n. 52/77, ove sono rappresentate due finestre che invece risultano tamponate sulla pianta allegata alla medesima pratica, coincidente con lo stato di fatto.

#### EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Ripristino della situazione legittima tramite la rimozione dei manufatti non autorizzati.  
Costi presunti stimati in perizia.

#### COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non presenti.

#### *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.

*Stato di occupazione:* immobile regolarmente locato.

**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 15:50** 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 n. 1) il prezzo base per le offerte è di Euro 415.000,00 e l'offerta minima è di Euro 311.250,00.**

**Per il lotto n. 2) il prezzo base per le offerte è di Euro 47.000,00 e l'offerta minima è di Euro 35.250,00.**

**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.falcoaste.it](http://ivgreggioemilia.falcoaste.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 "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.144-2024" e aperto presso "CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.", Agenzia 4 di Reggio Emilia, Via Emilia all'Angelo n. 38, identificato con il numero della procedura (RGE 144/2024) e con codice IBAN IT 39 I 06230 12804 000040740338 – 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, **riconducibile 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 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](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 - IVG di Reggio Emilia - Zucchetti**, è **[raggiungibile sul sito ivgreggioemilia.falcoaste.it](http://ivgreggioemilia.falcoaste.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, 26/05/2026

***Il Notaio Cecilia Casasole***