

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N. 107/2025 R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. **Michele Minganti**, Notaio in Reggio Emilia, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Reggio Emilia, per il tramite dell'Associazione Notarile – Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive, con sede in Reggio Emilia, - via Paterlini 1 – presso il Palazzo di Giustizia, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Niccolò Stanzani Maserati in data 11 marzo 2026, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili di cui ai **Lotti 1), 2) e 3)**:

**Lotto 1)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

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

**DAL GEOM. MICHELE TINCANI**

**che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Scandiano (RE), Località Bosco, Via Bosco n. 14, **piena proprietà** di **appartamento disposto su un unico livello (piano terra)** composto da ingresso con pranzo-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, lavanderia e due camere da letto, con autorimessa e posto auto coperto.

*L'accesso carraio e pedonale al fabbricato è garantito da apposita servitù di passaggio attraverso il mappale 474 (area distributore carburanti).*

**LOTTO 1)**

**DATI CATASTALI**

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

- **Foglio 19, particella 31, subalterno 8**, categoria C/6, classe 1, mq. 24, superficie catastale totale: 24 mq., Via Bosco n. 14, piano T, Rendita Euro 65,69;
- **Foglio 19, particella 31, subalterno 9**, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale: 110 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 110 mq., Via Bosco n. 14, piano T, Rendita Euro 454,48;
- **Foglio 19, particella 31, subalterno 12**, categoria C/6, classe 2, mq. 19, superficie catastale totale: 20 mq., Via Bosco n. 14, piano T, Rendita Euro 60,84.

***Data della vendita: 24/09/2026 ore 14.30. Prezzo base: Euro 180.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 135.000,00.***

**Confini:**

per quanto riguarda il garage al piano terra (sub. 8):

a nord: con cortile comune subalterno 14;  
a est: con posto auto scoperto, subalterno 12;  
a sud: con autorimessa, subalterno 7;  
a ovest: con abitazione subalterno 9.

Per quanto riguarda l'appartamento al piano terra (sub. 9):

a nord: con cortile comune subalterno 14;  
a est: con autorimessa, subalterno 7 e autorimessa subalterno 8;  
a sud: con cortile comune sub. 14;  
a ovest: con cortile comune sub. 14, con negozio, sub. 6 e con vano scala comune sub. 10.

Per quanto riguarda il posto auto coperto (sub. 12):

a nord: con cortile comune subalterno 14;  
a est: con cortile comune sub. 14;  
a sud: con cortile comune sub. 14;  
a ovest: con autorimessa, subalterno 7 e autorimessa subalterno 8.

**Eventuali pertinenze e accessori:**

sono ricomprese le parti comuni ai sensi dell'art 1117 C.C. quali risultano per legge, destinazione, con riferimento all'infirmità atto di provenienza e quali si evincono dall'elaborato planimetrico in atti. In particolare nell'elaborato planimetrico Protocollo RE0137790 del 26/09/2012 sono indicati i seguenti Beni Comuni non Censibili, censiti al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune di Scandiano al Foglio 19 mappale 31:

- **subalterno 10:** BCNC vano scala comune ai sub. 2-6-9;
- **subalterno 14:** BCNC area cortiliva e tettoia comuni ai sub. 2-6-7-8-9-12.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto dichiarato dal Geom. Michele Tincani nella perizia di stima depositata in atti, il complesso di cui fa parte la porzione in oggetto è stato realizzato in conformità ai seguenti titoli autorizzativi

rilasciati dal Comune di Scandiano:

1. Licenza Edilizia n. 62/67 del 15/05/1967 relativa a costruzione di fabbricato;
2. Variante a Licenza Edilizia n. 62/72 del 26/02/1973;
3. Condonò n. 1341 del 24/05/1990 per regolarizzazione di appartamento al piano terra;
4. Concessione Edilizia n. 83/94 del 07/09/1994 per ampliamento di autorimessa;
5. Concessione Edilizia n. 68/2002 del 26/06/2002 per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato residenziale;
6. DIA n. 231-2003 del 01/08/2003 per Variante a Concessione Edilizia n. 68/2002;
7. Certificato di Abitabilità n. 116/2013 del 16/10/2013;
8. PdC n. 82/2010 del 09/11/2010 per realizzazione di portico Prot.n. 20093;
9. CILA-S n. 30431 del 24/11/2022 realizzazione opere di efficientamento energetico di edificio residenziale (c.d. 110%).

**In seguito non risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune ulteriori titoli abilitativi.**

Secondo quanto indicato dallo stimatore, dal sopralluogo effettuato presso l'immobile non sono emerse difformità (tra lo stato licenziato e quanto effettivamente realizzato sul posto) alle tolleranze costruttive previste dall'articolo 19-bis, comma 1.1, Legge Regionale n. 23/2004. Sono stati realizzati alcuni cassonetti interni per il passaggio di impianti.

**Certificazioni:**

l'unità immobiliare pignorata risulta sprovvista di attestato di certificazione energetica (A.P.E.).

A seguito dei lavori di efficientamento energetico (superbonus 110%) è stato emesso il cosiddetto APE post lavori che ha certificato, per tutto l'edificio nel suo complesso, il raggiungimento della Classe Energetica "D".

Viene fatto riferimento alla perizia di stima in merito alle dotazioni e impianti edificio: non si rilevano certificazioni di conformità degli impianti e permarrà a carico della parte aggiudicataria ogni successivo onere.

**Commenti alla situazione catastale:**

secondo quanto indicato dallo stimatore, le planimetrie catastali che rappresentano gli immobili risultano conformi allo stato dei luoghi verificato dal medesimo all'atto del sopralluogo.

### ***Ulteriori Notizie:***

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, convenzioni, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui l'atto di acquisto a ministero Notaio CARANCI ANTONIO del 27/09/2013 Rep. 43947/13610, trascritto a Reggio Emilia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia all'articolo Reg. Part. 12652 Reg. Gen. 17656 del 03/10/2013.

In particolare risulta a favore delle unità immobiliari in oggetto:

**- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - servitù passaggio pedonale - carrabile** trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia all'articolo Reg. Part. 5538 Reg. Gen. 8290 del 15/04/2019, in forza di atto a ministero del Notaio FUSCO GIULIANO in data 19/03/2019 Rep.n. 89805/18020.

**Stato di occupazione:** l'immobile potrà essere consegnato libero a cura del custode giudiziario ex art 560 c.p.c. (l'ordine di liberazione sarà emesso al momento della pronuncia del decreto di trasferimento dell'immobile).

### **Lotto 2)**

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

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

#### **DAL GEOM. MICHELE TINCANI**

#### **che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Scandiano (RE), Località Bosco, Via Bosco n. 14, **piena proprietà** di **locale al piano terra ad uso negozio**. Lo stesso locale viene utilizzato come ufficio per l'attività di distribuzione carburanti posta nell'area (identificata con il mappale 474) di fronte al fabbricato e in fregio alla strada provinciale 467 R.

*L'accesso carraio e pedonale al fabbricato è garantito da apposita servitù di passaggio attraverso il mappale 474 (area distributore carburanti).*

### **LOTTO 2)**

#### **DATI CATASTALI**

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

**- Foglio 19, particella 31, subalterno 6, categoria C/1, classe 1, mq. 18, superficie**

catastale totale: 23 mq., Via Bosco n. 14, piano T, Rendita Euro 242,63.

***Data della vendita: 24/09/2026 ore 14.30. Prezzo base: Euro 22.000,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 16.500,00.***

**Confini:**

per quanto riguarda il negozio al piano terra (sub. 6):

a nord: con abitazione subalterno 9;

a est: con abitazione subalterno 9;

a sud: con vano scala comune, subalterno 10;

a ovest: con cortile comune subalterno 14.

**Eventuali pertinenze e accessori:**

sono ricomprese le parti comuni ai sensi dell'art 1117 C.C. quali risultano per legge, destinazione, con riferimento all'infirmità atto di provenienza e quali si evincono dall'elaborato planimetrico in atti. In particolare nell'elaborato planimetrico Protocollo RE0137790 del 26/09/2012 sono indicati i seguenti Beni Comuni non Censibili, censiti al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune di Scandiano al Foglio 19 mappale 31:

**- subalterno 10:** BCNC vano scala comune ai sub. 2-6-9;

**- subalterno 14:** BCNC area cortiliva e tettoia comuni ai sub. 2-6-7-8-9-12.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto dichiarato dal Geom. Michele Tincani nella perizia di stima depositata in atti, il complesso di cui fa parte la porzione in oggetto è stato realizzato in conformità ai seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Scandiano:

1. Licenza Edilizia n. 62/67 del 15/05/1967 relativa a costruzione di fabbricato;
2. Variante a Licenza Edilizia n. 62/72 del 26/02/1973;
3. Condonò n. 1341 del 24/05/1990 per regolarizzazione di appartamento al piano terra;
4. Concessione Edilizia n. 83/94 del 07/09/1994 per ampliamento di autorimessa;
5. Concessione Edilizia n. 68/2002 del 26/06/2002 per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato residenziale;
6. DIA n. 231-2003 del 01/08/2003 per Variante a Concessione Edilizia n. 68/2002;
7. Certificato di Abitabilità n. 116/2013 del 16/10/2013;
8. PdC n. 82/2010 del 09/11/2010 per realizzazione di portico Prot. n. 20093;

9. CILA-S n. 30431 del 24/11/2022 realizzazione opere di efficientamento energetico di edificio residenziale (c.d. 110%).

**In seguito non risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune ulteriori titoli abilitativi.**

Secondo quanto indicato dallo stimatore, dal sopralluogo effettuato presso l'immobile non sono emerse difformità (tra lo stato licenziato e quanto effettivamente realizzato sul posto) alle tolleranze costruttive previste dall'articolo 19-bis, comma 1.1, Legge Regionale n. 23/2004. Sono stati realizzati alcuni cassonetti interni per il passaggio di impianti.

**Certificazioni:**

l'unità immobiliare pignorata risulta sprovvista di attestato di certificazione energetica (A.P.E.).

A seguito dei lavori di efficientamento energetico (superbonus 110%) è stato emesso il cosiddetto APE post lavori che ha certificato, per tutto l'edificio nel suo complesso, il raggiungimento della Classe Energetica "D".

Viene fatto riferimento alla perizia di stima in merito alle dotazioni e impianti edificio: non si rilevano certificazioni di conformità degli impianti e permarrà a carico della parte aggiudicataria ogni successivo onere.

**Commenti alla situazione catastale:**

secondo quanto indicato dallo stimatore, le planimetrie catastali che rappresentano gli immobili risultano conformi allo stato dei luoghi verificato dal medesimo all'atto del sopralluogo.

**Ulteriori Notizie:**

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, convenzioni, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui l'atto di acquisto a ministero Notaio CARANCI ANTONIO del 27/09/2013 Rep. 43947/13610, trascritto a Reggio Emilia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia all'articolo Reg. Part. 12652 Reg. Gen. 17656 del 03/10/2013.

In particolare risulta a favore dell'unità immobiliare in oggetto:

**- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - servitù passaggio pedonale - carrabile** trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia - Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Reggio Emilia all'articolo Reg. Part. 5538 Reg. Gen. 8290 del 15/04/2019, in forza di atto a ministero del Notaio FUSCO GIULIANO in data 19/03/2019 Rep.n. 89805/18020.

**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**

#### **DAL GEOM. MICHELE TINCANI**

#### **che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Scandiano (RE), Località Bosco, Via Bosco n. 14, **piena proprietà** di **appartamento disposto su un unico livello (piano primo)** composto da ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno e due camere da letto con annessi sottotetto al piano superiore raggiungibile mediante scala interna di collegamento, autorimessa al piano terra, cantina al piano interrato.

*L'accesso carraio e pedonale al fabbricato è garantito da apposita servitù di passaggio attraverso il mappale 474 (area distributore carburanti).*

### **LOTTO 3)**

#### **DATI CATASTALI**

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

- **Foglio 19, particella 31, subalterno 2**, categoria A/2, classe 1, vani 7, superficie catastale totale: 172 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 159 mq., Via Bosco n. 14, piano T/1 - 1S - 2, Rendita Euro 488,05;
- **Foglio 19, particella 31, subalterno 7**, categoria C/6, classe 1, mq. 31, superficie catastale totale: 31 mq., Via Bosco n. 14, piano T, Rendita Euro 84,85.

***Data della vendita: 24/09/2026 ore 14.30. Prezzo base: Euro 285.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 213.750,00.***

#### **Confini:**

per quanto riguarda l'appartamento al piano primo e secondo (sub. 2):

a nord: a sbalzo su area cortiliva comune, subalterno 14;  
a est: a sbalzo su area cortiliva comune, subalterno 14;  
a sud: a sbalzo su area cortiliva comune, sub. 14 e con vano scala comune, sub. 10;  
a ovest: a sbalzo su area cortiliva comune, subalterno 14.

Per quanto riguarda la cantina al piano seminterrato (sub. 2):

a nord: muro controterra;  
a est: muro controterra;  
a sud: muro controterra;  
a ovest: muro controterra e con vano scala comune, subalterno 10.

Per quanto riguarda il garage al piano terra (sub. 7):

a nord: con autorimessa, subalterno 8;  
a est: con portico, subalterno 12;  
a sud: con cortile comune subalterno 14;  
a ovest: con abitazione subalterno 9.

**Eventuali pertinenze e accessori:**

sono ricomprese le parti comuni ai sensi dell'art 1117 C.C. quali risultano per legge, destinazione, con riferimento all'infirmità atto di provenienza e quali si evincono dall'elaborato planimetrico in atti. In particolare nell'elaborato planimetrico Protocollo RE0137790 del 26/09/2012 sono indicati i seguenti Beni Comuni non Censibili, censiti al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune di Scandiano al Foglio 19 mappale 31:

- **subalterno 10:** BCNC vano scala comune ai sub. 2-6-9;
- **subalterno 14:** BCNC area cortiliva e tettoia comuni ai sub. 2-6-7-8-9-12.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto dichiarato dal Geom. Michele Tincani nella perizia di stima depositata in atti, il complesso di cui fa parte la porzione in oggetto è stato realizzato in conformità ai seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Scandiano:

1. Licenza Edilizia n. 62/67 del 15/05/1967 relativa a costruzione di fabbricato;
2. Variante a Licenza Edilizia n. 62/72 del 26/02/1973;
3. Condonò n. 1341 del 24/05/1990 per regolarizzazione di appartamento al piano terra;
4. Concessione Edilizia n. 83/94 del 07/09/1994 per ampliamento di autorimessa;
5. Concessione Edilizia n. 68/2002 del 26/06/2002 per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato residenziale;

6. DIA n. 231-2003 del 01/08/2003 per Variante a Concessione Edilizia n. 68/2002;
7. Certificato di Abitabilità n. 116/2013 del 16/10/2013;
8. PdC n. 82/2010 del 09/11/2010 per realizzazione di portico Prot. n. 20093;
9. CILA-S n. 30431 del 24/11/2022 realizzazione opere di efficientamento energetico di edificio residenziale (c.d. 110%).

**In seguito non risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune ulteriori titoli abilitativi.**

Secondo quanto indicato dallo stimatore, dal sopralluogo effettuato presso l'immobile non sono emerse difformità (tra lo stato licenziato e quanto effettivamente realizzato sul posto) alle tolleranze costruttive previste dall'articolo 19-bis, comma 1.1, Legge Regionale n. 23/2004. Sono stati realizzati alcuni cassonetti interni per il passaggio di impianti. I locali del sottotetto sono stati rifiniti come i locali abitabili.

**Certificazioni:**

l'unità immobiliare pignorata risulta sprovvista di attestato di certificazione energetica (A.P.E.).

A seguito dei lavori di efficientamento energetico (superbonus 110%) è stato emesso il cosiddetto APE post lavori che ha certificato, per tutto l'edificio nel suo complesso, il raggiungimento della Classe Energetica "D".

Viene fatto riferimento alla perizia di stima in merito alle dotazioni e impianti edificio: non si rilevano certificazioni di conformità degli impianti e permarrà a carico della parte aggiudicataria ogni successivo onere.

**Commenti alla situazione catastale:**

secondo quanto indicato dallo stimatore, le planimetrie catastali che rappresentano gli immobili risultano conformi allo stato dei luoghi verificato dal medesimo all'atto del sopralluogo.

**Ulteriori Notizie:**

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, convenzioni, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui l'atto di acquisto a ministero Notaio CARANCI ANTONIO del 27/09/2013 Rep. 43947/13610, trascritto a Reggio Emilia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia all'articolo Reg. Part. 12652 Reg. Gen. 17656 del 03/10/2013.

In particolare risulta a favore delle unità immobiliari in oggetto:

**- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - servitù passaggio pedonale - carrabile** trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia all'articolo Reg. Part. 5538 Reg. Gen. 8290 del 15/04/2019, in forza di atto a ministero del Notaio FUSCO GIULIANO in data 19/03/2019 Rep.n. 89805/18020.

**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 24 settembre 2026 alle ore 14:30 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra), con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

**A)** Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi

compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**B)** Per il **lotto 1)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 180.000,00 e l'offerta minima è di Euro 135.000,00;**

per il **lotto 2)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 22.000,00 e l'offerta minima è di Euro 16.500,00;**

per il **lotto 3)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 285.000,00 e l'offerta minima è di Euro 213.750,00.**

**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 TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA e aperto presso "EMIL BANCA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETÀ COOPERATIVA", Agenzia di Reggio Emilia, Via Adua n. 97/d, identificato con il numero della procedura (RGE 107/2025) e con codice IBAN IT 82 C 07072 12805 000000761419 – della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).**

**Il bonifico con cui è versata la cauzione deve avere valuta beneficiario antecedente alla data dell'udienza di vendita.**

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 571 c.p.c. si stabilisce che **L'OFFERTA TELEMATICA PUÒ ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE O DA AVVOCATO munito di procura speciale, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, eventualmente anche “per persona da nominare” ex art. 579, ult. c.p.c.**

**Il presentatore, se non coincidente con l'offerente, non può sottoscrivere l'offerta telematica.**

**Qualora il p.d., consentendolo i sistemi tecnologici a sua disposizione al momento della gara, riscontri che l'offerta è stata firmata digitalmente da soggetto diverso da quello indicato come offerente nell'offerta stessa, dichiarerà inammissibile l'offerta.**  
**In caso di offerta formulata da più persone, ai sensi dell'art. 12 D.M. n. 32/2015, all'offerta deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o a colui che ha firmato digitalmente l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. In questo caso, l'offerta può essere presentata da uno degli offerenti.**

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente (**si sottolinea che non sarà possibile "intestare" l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo il caso dell'offerta a mezzo dell'avvocato e/o per persona da nominare**); l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. ovvero che i coniugi depositino dichiarazione ex art. 179 c.c. dopo l'aggiudicazione, contestualmente alla prova del pagamento del saldo); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (al più tardi all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

**All'offerta devono essere allegati i documenti di identità dell'offerente (nel caso di offerente minorenni, sia dell'offerente, sia di chi esercita la potestà su quest'ultimo) e dell'avvocato mandatario.**

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta **dall'offerente** con firma digitale e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di *casella PEC identificativa* (c.d. PEC-ID), *rilasciata da un gestore di PEC iscritto in apposito registro ministeriale* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, **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](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 mandatarî 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.fallcoaste.it](http://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, 4 maggio 2026.

***Il Notaio Dr. Michele Minganti***