



## **Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia**

### **Esecuzione Immobiliare N. 186/2025 R.G. Esecuzioni**

#### **Avviso di vendita giudiziaria**

La sottoscritta Patrizia Carra, con studio in Reggio Emilia, Via della Previdenza Sociale n. 9 (contatti reperibili sul sito <https://www.commercialisti.re.it/area-iscritti/albo-iscritti/>) iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti di Reggio Emilia, Professionista Delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottor NICCOLÒ STANZANI MASERATI, in data 29.04.2026, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal geom. MANUELA BOLITI che si intende quivi integralmente richiamata)**

**PIENA PROPRIETÀ di ufficio, composto da due unità immobiliari, e due posti auto, facenti parte di più ampio contesto condominiale; l'ufficio è composto a piano terra da tre locali con doppi servizi igienici, e accessi autonomi, archivio a piano interrato, piccola area esclusiva d'ingresso e due posti auto cortilivi privati.**

**Superficie commerciale degli uffici 143 mq, superficie commerciale dei posti auto 12,50 mq ciascuno; buone finiture ed impianti risalenti agli anni 2000, buono stato manutentivo, occupato da terzi con titolo.**

L'immobile è situato in Comune di REGGIO EMILIA (RE), viale Umberto I n.54-54/B, ed è costituito in condominio, non esiste un regolamento condominiale registrato e un supercondominio, vi sono spese condominiali insolute.

Le unità immobiliari sono assoggettate al **vincolo di cui al D.LGS 22/01/2004 N.42** – diritto di prelazione Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici dell'Emilia-Romagna.

#### **LOTTO UNICO:**

- Proprietà 1/1 di:

**C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** distinto al Catasto Fabbricati del **Comune di Reggio Emilia (RE)**:

- Foglio: 169, Particella: 264, Subalterno: 2, Z.C. 2, categoria catastale C/6, classe 1, 12 mq., superficie catastale totale: 12 mq., Viale Umberto I n. 54 piano T, Rendita: Euro 22,31.

**C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia (RE):

- Foglio: 169, Particella: 264, Subalterno: 5, Z.C. 2, categoria catastale C/6, classe 1, 12 mq., superficie catastale totale: 12 mq., Viale Umberto I n. 54 piano T, Rendita: Euro 22,31.

**A10 – Uffici o studi privati** distinto al Catasto Fabbricati del **Comune di Reggio Emilia (RE)**:

- Foglio: 169, Particella: 62, Subalterno: 17, Z.C. 2, categoria A/10, classe 1, 4,5 vani, superficie catastale totale: 101 mq., Viale Umberto I n. 54/B piano T-S1, Rendita: Euro 1.150,41.

**A10 – Uffici o studi privati** distinto al Catasto Fabbricati del **Comune di Reggio Emilia (RE):**

- Foglio: 169, Particella: 62, Subalterno: 19, Z.C. 2, categoria A/10, classe 1, 2,5 vani, superficie catastale totale: 45 mq., Viale Umberto I n. 54, Interno 7, piano T, Rendita: Euro 639,12.

Pertinenze comuni: è presente l'elaborato planimetrico catastale da ultimo aggiornamento del 14/04/2025 nel quale sono indicati comuni il sub. 32 del mappale 62 (BCNC ingresso, vano scala, soffitte e deposito bici a tutti i subalterni dei mappali 62 e 264), il sub.1 del mappale 264 (BCNC area cortiliva comune a tutti i subalterni dei mappali 62 e 264), per una ulteriore identificazione si fa riferimento all'atto di provenienza e si rimanda alle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 c.c.

**Data della vendita: 03/09/2026 ore 14:50. Prezzo base: Euro 170.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 127.500,00.**

**Confini:**

Confini degli uffici sub.17 e 19 in unico corpo: Nord sub.32 mappale 62 vano scala ingresso cortilivo deposito bici comuni e cortile comune sub.1 mappale 264 e altre ragioni sub.18 del mappale 62, Est altre ragioni sub.33 del mappale 62, Sud affaccio su stradello privato altre ragioni, Ovest piazzale Lepanto, della cantina interrata su quattro lati terrapieno.

Confini posto auto sub.2: Nord altre ragioni cortilivo mappale 6, Est e Sud area manovra comune cortilivo sub.1 mappale 264, Ovest altre ragioni sub.3.

Confini posto auto sub.5: Nord altre ragioni cortilivo mappale 6, Est e Sud area manovra comune cortilivo sub.1 mappale 264, Ovest altre ragioni sub.6.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto dichiarato dal Geom. MANUELA BOLITI nella perizia di stima depositata in atti, il complesso in oggetto risulta edificato in epoca antica, antecedente il 1° settembre 1967 (e al 31 Ottobre 1942, ovvero prima dell'entrata in vigore della L.1150/42), parte del complesso storico vincolato denominato *Casa Corradini*, posto tra il Ponte di San Pellegrino e Viale Umberto I nella porzione di viale denominata Piazzale Lepanto, completamente restaurato a seguito dei titoli edilizi forniti dal Comune di REGGIO EMILIA come reperiti con accesso atti edilizi del 14/03/2026, e precisamente:

- Concessione Edilizia n.11812/98 richiesta in data 21/04/98 non rilasciata ed oggetto di riesame, contenente l'Autorizzazione della Soprintendenza per i beni Artistici e Storici di Modena e Reggio Emilia nota n.15751 del 01/12/97;
- Concessione Edilizia n.26958/2001 rilasciata il 13/12/2001 per l'esecuzione di lavori di Manutenzione qualitativa – restauro;
- D.I.A. di Variante n.2926 presentata il 11/02/2003, asseverata con Relazione Tecnica e contenente il Nulla-osta della Soprintendenza per i beni Artistici e Storici prot.19006 del 13/01/2003;
- D.I.A. di Variante n.13375 presentata il 02/07/2003, asseverata con Relazione Tecnica;
- D.I.A. di Variante n.21200 presentata il 23/10/2003, asseverata con Relazione Tecnica;
- Richiesta del rilascio del certificato di Abitabilità definitiva n. 26223 presentata il 22/12/2003, contenete iscrizione al catasto, dichiarazione del Direttore lavori srt.4 DPR 425/94, ricevuta di deposito delle dichiarazioni di conformità impiantistica L 46/90, ricevuta di deposito della dichiarazione di conformità L.10/91 risparmio energetico, dichiarazione tecnica barriere architettoniche, autorizzazione all'apertura del passo carrabile n.1900/10355 e l'autorizzazione allo scarico n.2633/2003, con allegata relazione tecnica e stato tavole ULTIMA VARIANTE, effettuato SOPRALLUGO TECNICO con esito positivo annotato in data 15/01/2004, ATTESTATA ED ACCOLTA per formazione del silenzio-assenso come da attestazione del 20/04/2004.

Secondo il perito, dall'analisi dei suddetti documenti reperiti e confrontati con il rilievo metrico, è stato possibile verificare **la sostanziale conformità edilizia** dei beni oggetto di perizia; si segnala che risultano alcune misurazioni interne di pareti, portefinestre, finestre e altezze, non precisamente corrispondenti ai progetti autorizzati, derivanti principalmente da errori grafici su immobile non modificato

successivamente alla visita di agibilità, rientranti pertanto nelle tolleranze di legge (vedi capitoli 5.1.5 e schema rilievo 5.1.11 della perizia di stima depositata in atti).

#### **Sono attestabili le conformità di legge.**

Presenti i certificati di conformità degli impianti depositati nella pratica di agibilità a norma ex L.46/90. Dalle ricerche svolte presso il Servizio Regionale EREnergia **si rileva l'assenza dei Certificati energetici degli uffici**, in deroga alla norma riconosciuta per i fabbricati con vincolo storico-artistico di Soprintendenza.

#### **Opere di ripristino**

Non sono previste opere di ripristino.

#### **Costi di regolarizzazione**

Si prevedono costi di redazione della tavola delle tolleranze necessaria alla futura compravendita dei beni o alla presentazione di futura pratica edilizia, come relazionate al capitolo 5.1.3 ed illustrate sommariamente al capitolo 5.1.11 della perizia di stima depositata in atti.

Si prevedono costi di aggiornamento delle planimetrie catastali degli uffici non aggiornate con l'ultima variante edilizia.

Il perito ha stimato un costo approssimativo complessivo di Euro 2.000,00 (euro duemila) per onorari e costi tecnici.

**L'importo stimato è stato detratto dal valore del bene, pertanto la regolarizzazione rimarrà a cura dell'acquirente.**

#### **Commenti alla situazione catastale**

**La proprietà risulta regolarmente censita**, vi è piena corrispondenza tra i beni come indicati nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione e quanto risultante agli atti catastali e di provenienza.

Le consistenze effettive delle unità immobiliari visionata e rilevate corrispondono alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio il 18/11/2002, ad eccezione di **modifiche distributive interna nella zona servizi igienici di entrambi gli uffici (sub.17 e 19) e altre minime differenze non incidenti sulla rendita catastale**; i beni necessitano di variazione catastale per la corretta rappresentazione grafica delle planimetrie al sub.17 e 19.

**Non risulta attestabile la conformità catastale di cui al D.L. 78/2010 art.19 comma 14.**

La rappresentazione catastale planimetrica corrisponde di massima alla consistenza effettiva, si sono rilevate alcune minime difformità: nella distribuzione interna degli uffici sono modificati gli accessi ai servizi igienici (adeguati ad unico ufficio e autorizzati nell'ultima tavola edilizia), alcune imprecisioni grafiche come la mancata rappresentazione del muro tra ufficio e vano scala interrato, alcune imprecisioni minime sulle altezze dichiarate. Sulla rappresentazione in mappa si è rilevata la presenza di area esterna sul fronte a sud dell'edificio (non meglio identificata in elaborato planimetrico) che di fatto è stradello privatizzato di altra proprietà con diritto di passaggio.

#### **Ulteriori notizie**

Gli immobili verranno trasferiti 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.

Non risultano altri provvedimenti trascritti ma risulta il **Vincolo storico-artistico ex L.1089/1939 - Decreto Ministeriale del 20/07/1992 Ponte ed ex stradone S. Pellegrino.**

Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione e/o citate nell'atto di provenienza a ministero Notaio Salvatore Aloisio in Reggio Emilia del 09/07/2009 rep. n.262189/21861, trascritto ai nn. 19628/11481 in data 07 agosto 2009, e precedente atto a ministro Notaio Giorgia Manzini in Reggio Emilia del 08/06/2004, numero di repertorio 9752/2113, trascritto il 18/06/2004 al n. 9511 R.P., in particolare: **"le unità immobiliari sono assoggettate al vincolo di cui al D.LGS 22/01/2004 N.42"** – diritto di prelazione Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici

dell'Emilia Romagna; *“la vendita si effettua nello stato di fatto e di diritto e nella consistenza in cui le unità immobiliari che ne sono oggetto si trovano attualmente, con tutte le relative ragioni, azioni, diritti, servitù attive e passive, anche di carattere condominiale, se ed in quanto legalmente esistenti e come eventualmente praticate”* -**risulta servitù** apparente di passaggio per l'accesso agli uffici sul fronte sud da stradello privatizzato di altra proprietà e servitù apparente di passaggio pedonale e carrabile per l'accesso dal cortile interno, agli uffici, al condominio e ai posti auto da altre proprietà.

Il perito evidenzia che le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.) sono di Euro 1.650,00.

L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è di circa Euro 2.000,00, i millesimi di proprietà risultano 189,815/1000 (sub.17) 66,008/1000 (sub.19) compresi i posti auto pertinenziali.

L'amministratore del condominio ha inoltre comunicato che al perito che: non esiste un regolamento condominiale registrato e un supercondominio; non sono presenti cause in corso; allo stato attuale non vi sono opere straordinarie deliberate.

#### **Stato di occupazione:**

Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.

### **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 professionista delegato il giorno 3 Settembre 2026 alle ore 14:50 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra), con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e

comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**B) Per il lotto UNICO il prezzo base è di Euro 170.000,00 e l'offerta minima è di Euro 127.500,00.**

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato, dott.ssa Patrizia Carra, presso lo studio in Reggio Emilia Via della Previdenza Sociale n. 9 e ai contatti reperibili sul sito <https://www.commercialisti.re.it/area-iscritti/albo-iscritti/>

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., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul PVP, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia. Ad essa dovrà essere allegata la **ricevuta del versamento tramite BONIFICO sul c/c bancario intestato alla procedura e aperto presso la Cassa di Ravenna – filiale di Reggio Emilia in Battaglione Toscano n. 1/a, identificato con il numero della procedura** (intestazione: "TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA R.G.E. 186/25") e con codice IBAN IT 95 B 06270 12800 CC0680342181 – 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, **ricongiungibile all'offerente**, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta, a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata

attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente.

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

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

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

I) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatore e/o di agenzie; gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode, il professionista delegato e il referente della procedura. Gli annunci di vendita immobiliare pubblicizzati presso Agenzie immobiliari non attengono ad alcun rapporto (contrattuale o commerciale) fra queste ed il Tribunale, pertanto ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita e allo stato del procedimento.

J) Alle operazioni di vendita possono prendere parte (con modalità telematiche) – **oltre agli offerenti e ai loro mandatari muniti di procura speciale (atto pubblico o scrittura privata autenticata)** - le parti, i difensori delle parti, i creditori e i comproprietari non esecutati, nonché altri soggetti autorizzati dal giudice o dal referente della procedura ex art. 20/1 D.M. n. 32/2015.

K) L'offerta di acquisto non è efficace, ex art. 571 c.p.c., se perviene oltre il termine sopra stabilito, o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato, o se l'offerente non presta cauzione nella misura

sopra indicata. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

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

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

In particolare:

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c sopraindicato il residuo prezzo, gli oneri fiscali e tributari, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, somme che il p.d. comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è inderogabilmente e improrogabilmente di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non considerato soggetto a sospensione feriale, né a

**proroga**); ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Non si ritengono sussistenti “giustificati motivi” per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma 3 c.p.c.

**Nello stesso termine di 120 giorni:**

- **deve essere depositata** – presso lo studio della professionista delegata, dott.ssa Patrizia Carra, in Reggio nell'Emilia, Via della Previdenza Sociale n. 9 – **la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;**

- **l'aggiudicatario deposita presso lo studio della professionista delegata 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 delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

#### **Ulteriori informazioni**

Andrà effettuata la denuncia di trasferimento di proprietà di un bene culturale prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

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, 27.05.2026

La Professionista Delegata

Patrizia Carra