

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.145/2025 R.G. ESECUZIONI**  
**Avviso di vendita giudiziaria**

La sottoscritta **Avv. Marie Lucie Corradini, Avvocato in Reggio Emilia, iscritta nel ruolo dell'Ordine Avvocati di Reggio Emilia**, avente studio in Correggio (RE) – Via Del Carmine n.25 – professionista nominata e delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottor NICCOLO' STANZANI MASERATI, con ordinanza in data 29 aprile 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 DALLA GEOM. MANUELA BOLITI IN DATA 18/03/2026 depositata il 27/03/2026 CHE SI INTENDE QUIVI INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

in Comune di SCANDIANO (RE), Loc. Pratissolo, Via Bosco n.61 , **piena proprietà** di negozio collocato al piano terra di fabbricato di più ampia consistenza identificato catastalmente al foglio 19, mappale 29, subalterno 14 categoria C/1.

**LOTTO UNICO:**

- ***Diritto reale pignorato: piena proprietà***
- ***Intestazione catastale degli immobili:*** gli stessi risultano ancora intestati all'esecutata, in piena proprietà;
- ***Indirizzo:***  
Comune di SCANDIANO (RE), Loc. Pratissolo, Via Bosco n.61

**Data della Vendita: 1 ottobre 2026 ore 14.30. Prezzo base: euro 42.000,00. Rilancio minimo: euro 1.000 . Offerta minima: euro 31.500,00.**



## **Descrizione del bene:**

**Il bene visitato è un negozio collocato a piano terra di fabbricato di più ampia consistenza.**

**Il fabbricato che ospita il negozio** è di vecchia costruzione, suddiviso negli anni passati in due porzioni da terra a tetto compresi i cortilivi, la porzione a sud di piano terra è occupata dal negozio e dalla metà del vano scala, l'edificio poi si sviluppa ai piani primo e secondo.

Nel complesso esternamente il fabbricato risulta **ristrutturato ai piani alti** e lasciato in modesto stato nelle facciate di piano terra, dove sono evidenti copiose risalite di umidità dalle murature perimetrali e generale stato di mancate manutenzioni. Si accede al negozio dal cortilivo comune ad uso parcheggi antistante la strada.

**Il negozio** pignorato comprende un primo locale con vetrina d'ingresso, un secondo locale di retro con w.c., una piccola porzione di area esterna a portico e un ripostiglio con accesso dall'esterno (parte del vano scala frazionato). **I locali internamente risultano in discrete condizioni di manutenzione con ambienti utilizzabili finiti e dotati di impiantistica.** In particolare il primo locale ha intonaci civili tinteggiati, soffitti con perlinato con h=2,80 ml, pavimentazione ceramica, il retro è un grande locale in buone condizioni con rivestimenti alti e pavimenti ceramici, intonaci civili tinteggiati con soffitti h=2,60/2,70 ml, accesso a piccolo bagno con antibagno con il solo w.c e lavello. Dal locale retro è possibile accedere ad una piccola area esterna coperta di pertinenza del negozio, parte di più ampio cortilivo comune (attualmente parte del cortilivo risulta recintato ed in uso all'alloggio di piano primo).

I locali risultano serviti da **impiantistica** con allacci autonomi a gas, elettricità ed acqua condotta, presente l'impianto elettrico prevalentemente sottotraccia con apparecchiature funzionali e funzionanti, presente l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni. Si segnala che le murature esterne risultano ammalorate anche internamente per copiosa risalita d'umidità.

Gli ambienti descritti sono risultati utilizzati **ed idonei all'ultima e passata attività in esercizio di rosticceria.**

Completa la consistenza un piccolo ripostiglio con accesso dal portone antistante l'edificio, si tratta di un locale in cattivo stato manutentivo con una porta di comunicazione sul disimpegno di passaggio alla rampa di scala che dà accesso alle cantine di altra proprietà, disimpegno accessibile anche dall'attigua proprietà di piano terra. La situazione rilevata è lo stato di fatto



che non trova riscontro con la consistenza indicata nell'atto notarile e nella scheda catastale attuale citata, ovvero a piano interrato non è stato possibile rintracciare il sottoscala, peraltro rappresentato privo d'accesso; è parere del perito che la passata divisione materiale del bene, da terra a tetto, con una linea virtuale che ha frazionato il preesistente unico vano scala, abbia creato porzioni virtuali di proprietà intese come sedimi, ma che abbia anche creato servitù apparenti d'utilizzo della scala d'accesso da piano terra a interrato (di proprietà) alle cantine di altre proprietà.

**La zona d'ubicazione** è periferica tra la località di Bosco e Pratissolo, sulla Strada Provinciale 467R di alta percorrenza.

**La superficie commerciale dell'unità immobiliare ad uso negozio risulta per arrotondamento di circa 70 mq**, compresi nella valutazione unitaria il sedime sottoscala e le parti comuni del fabbricato..

#### **Estremi catastali:**

**C/1- distinta al catasto fabbricati Foglio: 19, Particella: 29, Subalterno: 14, Categoria: C/1, classe 5, consistenza: 47 mq; superficie catastale totale: 53 mq, ubicazione Scandiano (RE) Via Bosco n.61, piano terra, , Rendita: Euro 1.165,13;**

**Confini del negozio in unico corpo:** Nord altre ragioni sub.7 e sub.8 mappale 29, Est e Sud cortile comune sub.16, Ovest altre ragioni sub.13-15-7 mappale 29.

**Pertinenze comuni:** è presente l'elaborato planimetrico catastale da ultimo aggiornamento del 06/11/2018 RE00849323 nel quale è indicato comune il sub. 16 BCNC area cortiliva comune ai sub.13-14-15; 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.

#### **Commenti sulla 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 dell'unità immobiliare visionata e rilevata



corrispondono alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio il 07/04/2008 RE0067751, ad eccezione della errata rappresentazione del piano interrato dove il sottoscala indicato (non accessibile) corrisponde alla proiezione della porzione di scala, altre minime differenze non sono incidenti sulla rendita catastale; il ripostiglio presenta una porta d'accesso al disimpegno scala e sul disimpegno si apre una porta di comunicazione alla restante proprietà sub.7 (la scala che scende a piano interrato da l'accesso alla cantina sub.7-9-11). I beni necessitano di variazione catastale per la corretta rappresentazione grafica delle planimetrie al sub.14.

**Per tali motivi non risulta attestabile la conformità catastale di cui al D.L. 78/2010 art.19 comma 14.**

### **Considerazioni sulla conformità urbanistica ed edilizia**

Il fabbricato in oggetto risulta edificato in epoca antecedente il 1° settembre 1967, l'unità immobiliare risulta rinnovata tra gli anni '90 e 2010 a seguito dei titoli edilizi forniti dal comune di SCANDIANO come reperiti con accesso atti edilizi del 27/01/2026 prot.2314, e precisamente:

- Concessione Edilizia n.109/95 richiesta in data 28/06/1996 per lavori di Ristrutturazione e Ampliamento di fabbricato residenziale ex-agricolo ad uso civile abitazione, contenete la raffigurazione completa del negozio di piano terra;
- D.I.A. di Variante n.53/2010 del 09/03/2010 con Scheda Tecnica Asseverata nella quale viene indicato anche il locale commerciale e nelle tavole grafiche la raffigurazione dei locali di piano terra a negozio con giallo e rosso di regolarizzazione delle consistenze.

Le suddette pratiche hanno avuto regolare inizio e fine dei lavori con Domanda di Certificato di regolarità edilizia e Agibilità (Rilascio con n.121/2013 prot.20542 del 17/10/2013) per la sola parte abitativa in ristrutturazione ed ampliamento, escluso il locale commerciale.

Dall'accesso atti è emersa un'ulteriore e successiva pratica ad oggetto i locali a negozio per il cambio d'uso ad alloggio Permesso di Costruire n.24/2010 prot.6361 rilasciato il 15/04/2010, con versamento oneri ed inizio lavori, opere mai svolte e permesso scaduto, non efficace.

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 non risulta conforme la condizione del ripostiglio accessibile dall'esterno nel quale è presente una porta di comunicazione con il disimpegno scala e sul disimpegno scala una porta di comunicazione con la confinante proprietà, inoltre dal rilievo del negozio risultano alcune misurazioni interne di pareti, finestre e altezze, non precisamente corrispondenti ai progetti autorizzati, derivanti principalmente da errori grafici su immobile non modificato successivamente alla pratica, rientranti pertanto nelle tolleranze di legge (vedi capitoli 5.1.5 e schema



rilievo 5.1.11).

**NON sono attestabili le conformità di legge.**

**NON presente il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità del negozio.**

**NON presenti i certificati di conformità degli impianti a norma ex L.46/90.**

Dalle ricerche svolte presso il Servizio Regionale EREnergia si rileva **l'assenza del Certificato energetico** valido del negozio, presente all'atto di compravendita Certificazione Energetica n.05798-077692-201 valida fino al 05/08/2025, classe dichiarata "G" EP tot=95,86 kWh/mc/anno.

**NON si prevedono opere di ripristino.**

### **Costi regolarizzazione**

Si prevedono con presentazione di pratica in sanatoria contenete le risultanze delle tolleranze grafiche e delle modifiche interne, come relazionate al capitolo 5.1.3 ed illustrate sommariamente al capitolo 5.1.11 della perizia. Si prevedono inoltre costi di aggiornamento della planimetria catastale come relazionato ai capitoli 3.3 e 5.1.1. Si stima un costo approssimativo complessivo di Euro 3.000,00 (euro tremila) per sanzioni e onorari e costi tecnici.

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

### **Stato di OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile, la cui eventuale occupazione non è autorizzata, verrà consegnato libero a cura del Custode Giudiziario.

**Non si rilevano diritti di prelazione.**

**L'immobile non è costituito in condominio.**

**L'immobile risulta arredato con mobilio ordinario di facile asportazione.**

**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.**



**Condizioni generali di vendita**  
**con modalità telematica sincrona**  
**a mezzo gestore della vendita**

- ASTALEGALE.NET s.p.a. con la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) -  
L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno **1 OTTOBRE 2026 h. 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 alla 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 per le offerte è di Euro 42.000,00 e l'offerta minima è di Euro 31.500,00;**

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato presso il suo studio in Correggio (RE), Via Del Carmine n. 25 previo appuntamento, e ai contatti reperibili sul sito [https://www.ordineforense.re.it/consultazione\\_albo/](https://www.ordineforense.re.it/consultazione_albo/);

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

**E) Entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto.**

Si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna;

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

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

**H) Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sarà la società di seguito indicata: **ASTALEGALE.NET con la piattaforma Spazioaste, raggiungibile sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);**

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare offerta conforme a quanto stabilito dal



Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg., secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul PVP tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia. Ad essa dovrà essere allegata la ricevuta del versamento tramite BONIFICO sul c/c bancario intestato alla procedura e aperto presso “CASSA DI RAVENNA” - Via via Battaglione Toscano 17a - Agenzia di Reggio Emilia (RE) , identificato con il numero della procedura (RGE 145/2025) e con codice IBAN IT24R0627012800CC0680343811 – 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.**

**Ai sensi dell’art. 571 c.p.c. ognuno, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è AMMESSO a presentare offerta telematica (quindi firmata digitalmente) PERSONALMENTE O A MEZZO DI UN 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.**

**Ai sensi dell’art. 571 c.p.c. , tenuto conto di quanto stabilito supra, IL PRESENTATORE, se non coincidente con l’offerente, non può sottoscrivere l’offerta telematica.**

**Qualora il p.d., consentendo 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'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 del codice civile ovvero che i coniugi depositino dichiarazione e 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 minorenne, 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 un 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 dovranno 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 loro difensori, 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 Professionista 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, registrazione, trascrizione e voltura catastale somme che il Professionista Delegato alla vendita (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 del Professionista Delegato alla vendita Avv. Marie Lucie Corradini in Correggio (RE) Via Del Carmine n.25 – previo appuntamento - **la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;**

- **l'aggiudicatario deve depositare presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita una 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 Professionista 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 Professionista Delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista Delegato o al Custode Giudiziario.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Sui siti Internet **[www.ivgreggioemilia.it](http://www.ivgreggioemilia.it)** e **<https://pvp.giustizia.it/pvp/>** (**Portale delle vendite pubbliche**) sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto con relativa integrazione.

Il gestore **della vendita telematica – ASTALEGALE.net S.p.a. - con la piattaforma Spazioaste.it è raggiungibile sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).**

**Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, 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 dell'ordinanza di vendita, della relazione 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 .

Il contact center del gestore Astalegale.net S.p.a. dedicato alle vendite telematiche è raggiungibile attraverso i seguenti mezzi di contatto:

- e-mail : [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).
- Help Desk telefonico: 02 800 300 21 (gli operatori rispondono dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle 14.00 alle ore 18.30.

Correggio, 23 giugno 2026

***Il Professionista delegato***

***Avv. Marie Lucie Corradini***

