



Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Esecuzione Immobiliare N. 196/2023 R.G. Esecuzioni

Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta D.ssa **Cristiana Gasparini Casari**, Notaio in Castelnovo Nè Monti (RE), iscritta 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, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dr. NICCOLO' STANZANI MASERATI, in data 18/03/2026, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili facenti parte del **Lotto 1**):

LOTTO 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. SERGIO ZANNI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Castelnovo ne' Monti (RE), località Valbona, Via Monchio n. 31, **piena proprietà** di fabbricato residenziale con autorimessa ed area cortiliva pertinenziale, comprese le relative quote indivise sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e come definite in perizia.

L'abitazione è distribuita su due piani ed è composta al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia e ripostiglio, oltre scala interna di collegamento al piano primo ove si trovano tre camere, bagno, due disimpegni e un balcone; per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 136,00 circa, oltre aree cortilive di circa 73 mq. e autorimessa di superficie lorda pari a circa 20,00 mq.

• **LOTTO 1):**

Catasto Fabbricati del Comune di Castelnovo Nè Monti (RE):

- **Foglio 34, particella 623, subalterno 2**, Categoria A/3, Classe 2, Vani 5,5, Superficie catastale totale mq. 132, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 127, Via Monchio n. 1/1 piano T-1, Rendita Euro 383,47;
- **Foglio 34, particella 623, subalterno 1**, Categoria C/6, Classe 2, Mq. 16, Superficie



catastale totale mq. 20, Via Monchio n. 1/1 piano T, Rendita Euro 82,63.

Data della vendita: 08/10/2026 ore 15:10. Prezzo base: Euro 48.000,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 36.000,00.

Confini catastali:

l'intero compendio immobiliare pignorato confina:

- a nord con mappale 765 di altre ragioni;
- ad est con mappale 312 di altre ragioni;
- a sud con mappale 306 di altre ragioni;
- a ovest con mappali 727 e 766 di altre ragioni.

PRECISAZIONI IN MERITO ALLE PARTI COMUNI MAPPALE 623, SUBALTERNO 3:

si richiamano le considerazioni dello stimatore in perizia.

La consistenza delle parti comuni non risulta indicata nell'atto di provenienza (testamento olografo), in quanto identificate solo successivamente, a seguito di opere di modifica e trasformazione dei cespiti poi pignorati.

Le parti comuni sono state infatti graficamente rappresentate nelle planimetrie catastali dei sub. 1 e 2 presentate in data 02/10/1998, e precisamente trattasi di area cortiliva comune antistante l'edificio, censita quale **sub. 3 "cortile comune ai sub. 1 e 2"**; non è presente un Elaborato Planimetrico.

Ciò premesso, le parti comuni attualmente censite con il sub. 3 del mappale 623 non risultano espressamente indicate nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; tuttavia, viene riportata quadro "D" della nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento l'annotazione *"si intendono comprese nel pignoramento tutte le accessioni, accessori, frutti e pertinenze come per legge ed uso"*.

Si precisa inoltre che:

- il sub. 3 è una parte comune censita come **"Bene Comune Non Censibile"** pertanto **non risulta avere intestazione catastale**;
- **risultano pignorate tutte le unità del mappale 623 subalterni 1-2 ai quali tale BCNC risulta catastalmente asservito quale cortile comune**; in sostanza, il sub. 3 costituisce parte di uso comune alle unità pignorate subb. 1-2, legata ad essi da un



vincolo di pertinenzialità desumibile dalla funzione esclusivamente servente gli immobili oggetto di espropriazione.

Considerato che il pignoramento è da intendersi automaticamente esteso, limitatamente ai proporzionali diritti di comproprietà spettanti alle unità pignorate, a tutte le parti comuni dell'edificio definite ai sensi dell'art.1117 C.C. e a quelle porzioni che sono identificate catastalmente come BCNC (anche se non espressamente menzionate nell'atto di pignoramento, come per il sub. 3), **ne consegue che, a parere dello stimatore, nel pignoramento sono da intendersi comprese (benché non espressamente indicate) anche le relative quote proporzionali millesimali ai sensi dell'art. 1117 C.C., PARI ALL'INTERO, sulle parti comuni censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnovo nè Monti (RE) con il subalterno 3 dello stesso mappale 623, al Foglio 34.**

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:

secondo quanto dichiarato dal Geom. Sergio Zanni nella perizia di stima depositata in atti, a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata via pec in data 14/03/2025 presso il Comune di Castelnovo ne' Monti, con espressa richiesta di *“ricerca e consultazione di tutte concessioni edilizie, varianti, agibilità ed ulteriori pratiche esistenti (nessuna esclusa) relative agli immobili pignorati”*, in data 17/04/2025 lo stimatore ha preso visione presso l'Ufficio tecnico comunale dei titoli abilitativi elencati di seguito, reperiti a cura dai competenti addetti, relativi ai cespiti pignorati (effettuando la consultazione degli atti cartacei in presenza), e ricevendo poi in data 17/04/2025 copia dei titoli abilitativi digitalizzati.

Sulla base della documentazione in atti comunali e della documentazione storico-catastale, si desume che non esistono titoli abilitativi inerenti la costruzione originaria degli immobili; trattasi pertanto di immobili edificati in data antecedente il 1° settembre 1967, già raffigurati nella mappa del Catasto Cessato, acquisita in copia dallo stimatore presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

In seguito, su tali cespiti risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1. **Concessione Edilizia PG. 17/94 rilasciata in data 22/03/1994** per “Ristrutturazione di un fabbricato esistente da adibire a civile abitazione”; con relativa Autorizzazione Sismica n. 5356 rilasciata in data 26/07/1994.



2. **Concessione Edilizia PG. 112/97 rilasciata in data 02/07/1997** per “Variante a Concessione Edilizia n.17/94 per la ristrutturazione di un fabbricato civile uso abitazione”; con chiusura pratica sismica n. 5356 mediante Certificato di rispondenza sismica dell’opera ex art. 28 L.2.2.1974 prot. 5265/1410 rilasciato in data 30/06/1998 a seguito di verbale di accertamento sopralluogo del funzionario incaricato (eseguito in data 17/06/1998), prot. comunale n.11275 del 25/09/1998.

3. **Comunicazione intervento manutenzione straordinaria ex art. 6 comma 2 lett. a) DPR 380/2001 prot. 11245 presentata in data 20/07/2011** per “Rifacimento del tinteggio esterno”.

L’immobile risulta privo del certificato di abitabilità, mai richiesto.

5.1.3.C - STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI:

si rende necessario determinare lo “stato legittimo” dei beni a cui fare riferimento per la valutazione della conformità urbanistico edilizia degli stessi; vista la recentissima modifica della normativa regionale (di cui si dirà nel prosieguo del paragrafo sopra citato della perizia) in conseguenza delle rilevanti modifiche al Testo Unico dell’Edilizia DPR 380/2001 apportate con il Decreto Legge n.69/2024 (cd. Decreto “Salva Casa”) e relativa conversione in Legge n. 105 del 24/07/2024, per la definizione dello “stato legittimo” degli immobili si fa riferimento alla normativa regionale vigente, e precisamente all’art.10 bis Legge Regionale n.15/2013, che si riporta di in perizia e che si intende quivi integralmente richiamato.

Nel caso in esame, si prende quale riferimento di verifica la rappresentazione riportata nell’elaborato grafico allegato alla C.E. PG 112/97 del 02/07/1997.

Per quanto si è potuto verificare, **lo stato di fatto degli immobili NON corrisponde pienamente a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate ai sopracitati titoli abilitativi in atti comunali**, per la presenza di alcune difformità elencate di seguito.

5.1.3.D – DIFFORMITA' RISCONTRATE:

a mero titolo indicativo non esaustivo, si rilevano le seguenti difformità:

- al piano terra, modeste difformità dimensionali di alcune aperture esterne, oltre lievi difformità dimensionali interne ed esterne dei locali e degli spessori murari.
- Al piano primo: modeste difformità dimensionali di alcune aperture esterne ed al lucernario del bagno, omessa rappresentazione grafica di particolari costruttivi, quale



cassonetto per canna fumaria; oltre lievi difformità dimensionali interne ed esterne dei locali e degli spessori murari.

Per quanto è stato possibile verificare visivamente, le difformità sopra indicate parrebbero riconducibili ad opere realizzate nel corso di esecuzione dei lavori autorizzati con i titoli abilitativi C.E. PG 17/94 e successiva variante C.E. PG 112/97, come appare desumibile da tipologia e caratteristiche di materiali e finiture, allineamento delle finestre sui prospetti, vetustà oggettivamente riscontrata in sito.

Svolte le necessarie analisi e valutazioni, anche tramite opportuno confronto tecnico effettuato in data 28/08/2025 con il tecnico comunale, in relazione alle difformità rilevate sugli immobili e relativa sanabilità e/o riconducibilità a tolleranze in relazione alle vigenti normative, nonché riguardo all'attuale classificazione urbanistica dei beni, lo stimatore ritiene che le difformità sopra descritte siano in parte plausibilmente classificabili nelle cd. tolleranze costruttive ex art. 19 bis LR 23/2004 e art. 34 bis DPR 380/2001, ed in parte da regolarizzare in quanto sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria.

Conclusivamente, le difformità riscontrate risultano essere così suddivisibili:

- **in parte plausibilmente classificabili quali “tolleranze costruttive”** ex art.19bis LR 23/2004 (comma 1.1 lett “c” e comma 1bis) e art. 34 bis DPR 380/2001;
- **in parte sanabili tramite presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità** ai sensi art. 17 LR 23/2004 e s.m.i., oltre pratiche accessorie e correlate (si veda paragrafo 5.1.5).

5.1.3.E – REGOLARITA' EDILIZIA:

Alla luce di tali riscontri, si attesta la NON conformità edilizia dello stato di fatto degli immobili rispetto al c.d. “stato legittimo” dei beni come definito dall’art.10bis L.R. 15/2013 e dall’art.9bis comma 1bis DPR 380/2001.

Immobili privi di certificato di abitabilità.

– O – O – O – O – O –

Le analisi e le valutazioni contenute nel presente elaborato per la definizione dello stato legittimo dei beni ex art.10-bis LR 15/2013 e art.9-bis DPR 380/2001, in relazione alla cd. “tolleranze costruttive-esecutive” ex artt.34bis e ss. DPR 380/2001 e art.19bis LR 23/2004, ed in merito alla possibile regolarizzazione in sanatoria delle difformità riscontrate, sono state svolte in riferimento alla normativa regionale attualmente vigente



(LR 23/2004) ed Emilia-Romagna dell'Edilizia DPR 380/2001, sulla base della documentazione reperita in atti comunali, di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo, con espresso ed integrale riferimento alle modalità applicative prevalentemente utilizzate, nonché alle indicazioni, casistiche e modalità interpretative fornite dalla Regione Emilia-Romagna con la Circolare PG 2025.0768361.U del 05/08/2025 illustrativa della LR 25 luglio 2025 n. 5, con la Circolare PG 2018.0410371 del 05/06/2018 inerente "Indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive ...", e pareri emanati dalla Regione Emilia Romagna stessa, tra cui REG PG/2023/685526 del 13/02/2023.

Occorre precisare, al riguardo, che la normativa regionale in materia è stata recentemente modificata dalla L.R. 25 luglio 2025 n. 5, con la quale sono state recepite le modifiche al Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 introdotte con il Decreto Legge n.69/2024 (cd. Decreto "Salva Casa") e relativa conversione in Legge n.105 del 24/07/2024.

Si evidenzia pertanto all'Acquirente che le valutazioni svolte nell'elaborato peritale in atti potrebbero subire variazioni anche a breve termine, in funzione delle possibili modifiche applicative ed interpretative rispetto alle prassi finora consolidate, che potranno derivare dai recentissimi cambiamenti normativi regionali.

Si informa che, in ogni caso, resta in capo all'Amministrazione Comunale competente la verifica in via definitiva delle tolleranze costruttive e della effettiva sanabilità delle difformità rilevate, così come la determinazione delle quantificazioni di sanzioni, oblazioni e monetizzazioni dovute, anche in relazione all'incremento di valore venale sugli immobili.

Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (*quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, ripristini, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici vigenti e/o in caso di eventuale successiva modifica dell'attuale impianto normativo nazionale e/o regionale di riferimento in materia e relative interpretazioni giuridiche e prassi applicative*), si precisa che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si



trovano, privi di garanzia. (ex art. 2922 c.c.).

5.1.4 - OPERE DI RIPRISTINO

Non previste.

Per il futuro Acquirente è comunque impregiudicata la facoltà di procedere alla regolarizzazione dei beni anche secondo modalità diverse rispetto alla soluzione indicata ai paragrafi 5.1.3 e 5.1.5, se e qualora ammissibili ai sensi delle vigenti normative, anche effettuando il ripristino della conformità urbanistico edilizia tramite opere edili; il tutto, in ogni caso, integralmente a spese dell'Acquirente, sia per opere edili ed impiantistiche di adeguamento, sia per spese tecniche, oneri, sanzioni e monetizzazioni.

5.1.5 - COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

sono previsti i costi necessari alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale per:

- **pratica edilizia:** accertamento di conformità ai sensi art. 17 LR 23/2004 e s.m.i. mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per regolarizzazione delle difformità esistenti, per una somma quantificata in via presunta in perizia, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni presunte ipotizzabili. **Esclusi costi per ulteriori spese tecniche e oneri eventualmente necessarie per altri incarichi professionali correlati e/o inerenti pratiche accessorie alla sanatoria, che parimenti restano in capo all'Acquirente, non quantificabili (sismica, ecc.).**

Pratica catastale: regolarizzazione della documentazione catastale con presentazione di pratica Docfa per l'unità abitativa sub. 2, come indicato nel paragrafo 3.1.4, per una somma quantificata in via presunta in perizia, comprensiva di oneri di presentazione.

La stima dei costi di regolarizzazione è redatta alla data della perizia ed è da ritenersi a tal data riferita; le valutazioni sono espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e fornite dal competente ufficio tecnico comunale, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici attualmente vigenti; **in ogni caso non costituiscono alcuna garanzia circa il buon esito ed il rilascio della sanatoria.**

È fatta salva la facoltà dell'Acquirente di effettuare il ripristino della conformità urbanistico edilizia dei beni anche secondo altre modalità, se e qualora ammissibili ai sensi delle vigenti normative.

PRECISAZIONI AI SENSI DM 37/2008

l'immobile in oggetto è dotato di impianti tecnologici descritti in perizia.



In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti; pertanto, non se garantisce il pieno e corretto funzionamento.

Gli impianti tecnologici sono **privi** delle certificazioni di conformità ai sensi L.46/90 e DM.37/2008 e dovranno essere verificati a cura e spese dell'Acquirente.

Restano pertanto a carico dell'Acquirente tutti i costi per le opere di verifica, riparazione, adeguamento, messa a norma (ove necessario) e certificazione di legge.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

non è stata rinvenuta alcuna certificazione in banca dati "SACE" della regione Emilia-Romagna dopo verifica telematica.

PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010:

è stata svolta la verifica della conformità allo stato di fatto dei dati e delle planimetrie catastali, ai sensi dell'art. 29 comma 1-bis, Legge n. 52 del 27/02/1985, come introdotto dall'art. 19, comma 14 del D.L. n.78 del 31/05/2010; analizzando la mappa catastale, le visure e le planimetrie, si rileva quanto segue.

☛ **sub.1:** la consistenza dell'unità immobiliare visionata corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio; sono presenti modeste imprecisioni quali l'assenza dell'indicazione dell'altezza interna e l'errata indicazione del civico sia nella planimetria che nella visura, da giudicarsi ininfluenti in base alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 2 del 09/07/2010 prot. 36607, non sussistendo l'obbligo di dichiarazione di variazione in Catasto in quanto le stesse imprecisioni "*non hanno rilevanza catastale*", e non incidono su categoria, classe, consistenza e rendita della unità immobiliare. La presentazione di pratica di variazione catastale Docfa è da considerarsi non obbligatoria, ma comunque consigliabile.

☛ **sub.2:** la consistenza dell'unità immobiliare NON corrisponde esattamente alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio; si rilevano omessa indicazione di lucernario nel bagno al piano primo, oltre altre imprecisioni di carattere grafico quali omessa indicazione di cassonetto impiantistico, assenza delle altezze dei piani ed errata toponomastica. Trattandosi peraltro di unità immobiliare che dovrà essere regolarizzata sotto il profilo urbanistico edilizio tramite pratica di sanatoria edilizia per accertamento di conformità (si veda quanto indicato nel paragrafo 5.1.3), si ritiene necessaria la regolarizzazione catastale da effettuarsi mediante presentazione di pratica



di variazione catastale Docfa.

Lo stimatore ha dichiarato, pertanto, la NON conformità dello stato di fatto rispetto alla documentazione catastale in atti, con obbligo di regolarizzazione, in capo all'Acquirente, mediante redazione delle pratiche catastali sopra descritte.

Ulteriori notizie:

gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, condizioni, parti comuni, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati e trascritti. In particolare in perizia si segnala che:

- il fabbricato risulta raggiungibile dalla pubblica via Monchio tramite uno stradello asfaltato che si estende sui mappali 308, 666, 306 e 727 di altre proprietà, regolamentata in parte con servitù di passaggio costituita mediante Atto di divisione a ministero Notaio PIETRO GIOVANARDI, Rep. 4990 del 01/09/1920, trascritto a Reggio Emilia in data 19/11/1920 ai nn. 5945/4880, 5946/4881, 5947/4882, 5948/4883, 5949/4884, e 5950/4885; e comunque tramite servitù apparenti di passaggio esercitate da oltre un ventennio, "presumibilmente" costituite anche per destinazione del padre di famiglia con l'atto di divisione sopraindicato, e/o preesistenti allo stesso, seppure NON trascritte. Tramite questo percorso si raggiunge l'immobile pignorato, e precisamente una piccola area cortiliva pertinenziale non recintata (identificata quale map. 623 sub.3 cortile comune BCNC) antistante il fabbricato, inerbita e dotata di marciapiedi, dalla quale si accede sia all'abitazione (map.623 sub.2) che all'autorimessa (map.623 sub.1).

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**

- Astalegale.net S.p.a. con la piattaforma 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 Notaio delegato il giorno 8 Ottobre 2026 alle ore 15:10 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra), con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:



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

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per il lotto 1) (unico) il prezzo base per le offerte è di Euro 48.000,00 e l'offerta minima è di Euro 36.000,00.

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:
- ASTALEGALE.NET SPA con la piattaforma Spazioaste, raggiungibile sul sito 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 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 (PROC ESEC. IMMOB.196/2023) e con codice IBAN IT 52 O 07072 12805 000000752638 – 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), del presentatore, se differente dall'offerente, dell'avvocato mandatario.

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

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta **dall'offerente** con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di *casella PEC identificativa* (c.d. PEC-ID), *rilasciata da un gestore di PEC iscritto in apposito registro*



ministeriale ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, **riconducibile all'offerente**, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta, a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente.

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

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

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, 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 Notaio 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 l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno – via Paterlini 1) – **la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;**
- **l'aggiudicatario deposita presso l'Associazione notarile dichiarazione scritta - resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - con cui fornisce al professionista delegato le**



informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. In difetto di tale dichiarazione, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento.

N) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Notaio delegato.

O) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari o al custode giudiziario.

Ulteriori informazioni

Sui siti Internet **www.ivgreggioemilia.it** e **<https://pvp.giustizia.it/pvp/>** sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

Il gestore della vendita telematica – Astalegale.net S.p.a. con la piattaforma Spazioaste.it, è raggiungibile sul sito www.spazioaste.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.

Il Contact Center del Gestore Astalegale.net Spa dedicato alle vendite telematiche è raggiungibile attraverso i seguenti mezzi di contatto:

- E-mail: 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 ore 14:00 alle ore 18:30).

Reggio Emilia, 24 giugno 2026

il Notaio D.ssa Cristiana Gasparini Casari

