

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 196/2024 R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Avv. Corrado Cassinadri, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottorssa Camilla Sommariva in data 20/11/2025, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

Lotto unico

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA
DAL GEOM. GIUSEPPE NERONI che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Reggio Emilia, Via Ampère n. 4, **piena proprietà** di compendio immobiliare composto da area urbana di mq 1377 catastali comprensivo del sedime dei fabbricati, con **tre edifici, uno a destinazione civile abitazione/ufficio, uno a destinazione negozio e l'altro a destinazione magazzino/commerciale e abitativa**, inserito nel PUG di Reggio Emilia nell'ambito di riqualificazione strategica denominato Cap Mapre 9.1c, che sottopone gli edifici a indirizzi di riqualificazione edilizia, con vincoli sulle normative di recupero dei beni.

L'edificio a destinazione civile abitazione/ufficio è composto da due unità abitative e da una ad uso ufficio. L'edificio a destinazione negozio è composto da un'unica unità immobiliare. L'edificio a destinazione magazzino/commerciale e abitativa è composto da un'unità adibita a magazzino e da un'altra unità abitativa ubicata al primo piano con accesso anche dal vano scale dell'edificio residenziale.

Diritto reale pignorato: piena ed intera proprietà

Indirizzo: Reggio Emilia, Via Ampère n. 4

Estremi catastali:

Edificio a destinazione civile abitazione /ufficio

Unità imm. 1 foglio 110, mapp. 29 sub 3, Cat. A/2, PT-1, vani 7,5 – sup. com. mq 166

Unità imm. 2 foglio 110 mapp. 29 sub 4, Cat. A/2, PT-2, vani 7,5 – sup. com. mq 149

Unità imm. 6 foglio 110, mapp. 29 sub 15, Cat. A/10, PS1-T, vani 6,5 – sup. com. mq 133

Edificio a destinazione negozio

Unità imm. 5 foglio 110, mapp. 29 sub 13, Cat. C/1, PS1-T, mq. 80, sup. comm. mq 119



Edificio a destinazione magazzino/commerciale

Unità imm. 3 foglio 110, mapp. 29 sub 9, Cat. A/3, P1, vani 5 – sup. comm. mq 74

Unità imm. 4 foglio 110, mapp. 29 sub 12, Cat. D/8, PS1-T-1, sup. comm. mq 714

Confini: in relazione ai limiti della proprietà, secondo atti catastali, le porzioni immobiliari in oggetto intese come unico compendio immobiliare confinano:

- A nord con mappale 25 altra ditta
- A est con strada pubblica via Ampère
- A sud con mappale 28 e 26 altra ditta
- A ovest con mappale 26 di altra ditta

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Giuseppe Neroni nella perizia di stima depositata in atti, il compendio immobiliare è stato edificato in base ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia PG 2939/1947 PS 2939/1947 del 10/03/1947 per la costruzione;
- Agibilità PG 18784/1947 PS 2980/1947 richiesta del 06/02/1947 dichiarato agibile dal 29/03/1954;
- Concessione edilizia PG 8122/1954 PS 8122/1954 del 08/04/1954 per sistemazione interna;
- Agibilità PG 8996/1954 richiesta del 09/04/1954 dichiarato abitabile dal 10/06/1954;
- Concessione edilizia PG 25249/1956 PS 3973/1956 del 05/10/1956 per ampliamento;
- Variante1 PG 32134/1956 PS 5178/1956 del 18/12/1956;
- Variante2 finale PG 4355/1957 PS 1141/1957 del 22/03/1957;
- Agibilità PG 18919/1957 richiesta del 02/07/1957 dichiarato abitabile dal 20/07/1957;
- Condono 1985 PG 32188/1986 PS 15027/1986 del 23/09/1986 passa agli atti il 14/05/1996;
- Progetto di massima PG 14540/1990 PS 3712/1990 del 19/05/1990 per ristrutturazione approvato ma non ha avuto seguito;
- Denuncia di inizio attività PG 11519/2000 PS 3504/2000 del 18/05/2000 manutenzione (ora sub.12);
- Concessione edilizia PG 18831/2000 PS 5801/2000 del 11/08/2000 cambio d'uso da magazzino a negozio sub.13;
- Denuncia di inizio attività PG 20479/2000 PS 6343/2000 del 12/09/2000 opere interne sub.7 (ora sub.15);



- Denuncia di inizio attività variante PG 28922/2000 PS 9087/2000 del 18/12/2000 variante a Concessione edilizia PG 18831/2000 (sub.13 negozio);
- Agibilità PG 1924/2001 PS 302/2001 richiesta del 16/01/2001 sub.13.

Il rilievo del compendio immobiliare ha rilevato numerose difformità rispetto ai titoli edilizi, identificate indicativamente nelle planimetrie in giallo e rosso riportate nella perizia di stima depositata in atti, eseguite sulle planimetrie catastali che corrispondono ai titoli edilizi legittimati. Il riferimento principale è il condono 1985 PG 32188/1986 che ha determinato lo stato legittimo per tutte le unità immobiliari interessate e alle successive concessioni edilizie relative al sub 15 ufficio e sub 13 negozio.

Pertanto, tutti i subalterni, ad eccezione del sub 13 e del sub 3, sono considerati non conformi urbanisticamente. Risulta pertanto necessario presentare una SCIA in sanatoria per l'intero compendio immobiliare con modalità che dovranno essere concordate con l'ufficio tecnico preposto alle sanatorie del Comune di Reggio Emilia.

Commenti alla situazione catastale: Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto ad eccezione del sub 13 negozio. E' necessario procedere alla presentazione dei Docfa relativi ai subalterni 3/4/9/12/15 oltre al nuovo elaborato planimetrico che identifichi correttamente le aree private ad uso esclusivo e quelle comuni.

Certificazioni di conformità degli impianti e Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica:

In relazione alle certificazioni di conformità degli impianti viene fatto espresso riferimento a quanto si evince nella relazione di stima.

Non è presente l'Attestato di Certificazione Energetica per i subalterni 9/12/13.

E' presente l'Attestato di Certificazione Energetica per i subalterni 3/4/15 valido sino al 2033.

Stato di occupazione: il compendio immobiliare verrà consegnato libero da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Ulteriori informazioni: l'intero compendio immobiliare viene trasferito nel rispetto di tutti i patti, oneri e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza.

Condizioni generali di vendita

con modalità telematica sincrona a mezzo del gestore della vendita

telematica ASTALEGALE.NET s.p.a. con la piattaforma 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 delegato **il giorno 10 NOVEMBRE 2026 alle ore 14.30** nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra), con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Il compendio immobiliare pignorato è posto 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 Unico il prezzo base per le offerte è di Euro 570.000,00= e l'offerta minima è di Euro 427.500,00=.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal sottoscritto delegato.

D) Il compendio immobiliare pignorato 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 e i compensi spettanti al delegato per redazione, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento (pari al 50% del totale).

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 s.p.a. con la piattaforma SPAZIOASTE.IT, raggiungibile sul sito 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., tramite il **modulo web “Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia, e depositata secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Ad essa dovrà essere allegata la **ricevuta del versamento tramite BONIFICO sul c/c bancario intestato alla procedura e aperto presso “La Cassa di Ravenna s.p.a.” - Via Battaglione Toscano n. 1/a - Agenzia di Reggio Emilia, identificato con il numero della procedura e con codice IBAN IT 75 R 06270 12800 CC0680337849 – 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. 571/1 c.p.c. ognuno, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a offrire personalmente o a mezzo di avvocato, munito di procura speciale notarile.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; 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); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (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. 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.

Nell'offerta, per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile, dovranno essere indicati l'IBAN e i dati identificativi dell'intestatario del relativo conto corrente, che dovranno essere i medesimi di chi ha versato la cauzione.

In caso di ricorso alla figura del presentatore, si specifica che il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata dal sistema, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, 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 (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (Numero CRO) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.



Il presentatore dell'offerta, 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 – le parti, i loro avvocati, i creditori e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal giudice o dal referente della procedura ex art. 20/1 D.M. n. 32/2015.

K) L'offerta di acquisto non è efficace, ex art. 571 c.p.c., se perviene oltre il termine sopra



stabilito, o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato, o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

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

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

In particolare:

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

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'udienza. In particolare, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di



cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul libretto bancario o c/c sopraindicato il residuo prezzo, gli oneri fiscali e tributari e i compensi spettanti al delegato per redazione, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento (pari al 50% del totale), 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; nello stesso termine di 120 giorni dovrà essere depositata – presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno – via Paterlini 1) – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; non si ritengono sussistenti “giustificati motivi” per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma 3 c.p.c.

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) L'aggiudicatario dovrà avanzare la richiesta di attuazione da parte del custode giudiziario dell'ordine di liberazione non prima del versamento del saldo prezzo e comunque entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo; e non oltre - quale termine massimo - l'emissione del decreto di trasferimento. L'istanza deve essere proposta al Custode giudiziario IVG di Reggio Emilia, che provvederà a depositarla nel fascicolo dell'esecuzione.

P) 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 SPAZIOASTE.IT

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i 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/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 s.p.a. dedicato alle vendite telematiche è raggiungibile attraverso i seguenti mezzi di contatto:

- **E-mail:** assistenza@astalegale.net
- **Help Desk telefonico:** 02/80030021

Reggio Emilia, 13 luglio 2026.

Il Delegato

Avv. Corrado Cassinadri

