

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE **RGE N. 76/2025 + 134/2025** R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. **Cleto Carbonara**, Notaio in Sant'Ilario D'Enza, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Reggio Emilia, per il tramite dell'Associazione Notarile – Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive, con sede in Reggio Emilia, - via Paterlini 1 – presso il Palazzo di Giustizia, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottor Niccolò Stanzani Maserati in data 24 giugno 2026, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili identificati con i lotti 1) e 2).

Lotto 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. ALBERTO VEZZANI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Viano (RE), Località Rondinara, Via Borgonovi n° 3 (Strada Provinciale n° 7, Pratissolo-Felina), **piena ed intera proprietà** di un FONDO RUSTICO intercluso costituito da un unico appezzamento di forma irregolare di TERRENI AGRICOLI, privo di fabbricati, in lieve pendenza a valle, nella fascia a ridosso del Rio Faggiano a NORD, ed in forte pendenza e scosceso a monte a SUD, coltivati a prato stabile tipico della collina reggiana, soggetti a Consorzio di Bonifica Tresinaro-Secchia, di Superficie Nominale pari a Mq. 12.503,00 circa, corrispondente a 4,28 circa Biolche Reggiane (1 Biolca Reggiana = Mq. 2.922,25), situato a poche centinaia di metri dal centro della Frazione, ed a pochi chilometri dal Capoluogo, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

DATI CATASTALI:

Catasto Terreni del Comune di Viano (RE):

- **Foglio 24, particella 153**, seminativo, classe 2, 1.496 mq., reddito dominicale Euro 6,49, reddito agrario Euro 8,89.
- **Foglio 24, particella 158**, semin arbor, classe 2, 1.569 mq., reddito dominicale Euro 8,43, reddito agrario Euro 9,32.
- **Foglio 24, particella 161**, seminativo, classe 3, 6.488 mq., reddito dominicale Euro

19,77, reddito agrario Euro 25,13.

- **Foglio 24, particella 172**, semin arbor, classe 3, 2.950 mq., reddito dominicale Euro 10,51, reddito agrario Euro 12,95.

Data della vendita: 12/11/2026 ore 16.10. Prezzo base: Euro 26.000,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 19.500,00.

Confini:

Il FONDO RUSTICO, Mappali 153, 158, 161 e 172 del Foglio 24, confina:

- a NORD con il Mappale 152 del Foglio 24, proprietà Demanio Pubblico dello Stato e con il Rio Faggiano,
- ad EST con i Mappali 154, 159, 162 e 173 del Foglio 24, altra proprietà,
- a SUD con il Mappale 184 del Foglio 24, altra proprietà, e con il Mappale 185 del Foglio 24, altra proprietà,
- ad OVEST con i Mappali 171 e 511 del Foglio 24, altra proprietà.

Inquadramento urbanistico: secondo quanto dichiarato dal Geom. Alberto Vezzani nella perizia di stima depositata in atti, secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Viano RE, con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 24/10/2025 e allegato alla perizia, gli immobili interessati sono ricompresi in:

DESTINAZIONE P.S.C. VIGENTE

AMBITI E TRASFORMAZIONI AMBIENTALI

TAVOLA 1.2

Mappali 153 - 158

* Aree di valore naturale ed ambientale (AVA) - Articolo 49, Norme di P.S.C.

Mappale 161

* Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) ed in piccola parte aree di valore naturale ed ambientale (AVA) – Articoli 49 – 50, Norme di P.S.C.

Mappale 172

* Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) – Articolo 50, Norme di P.S.C.

TUTELE E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE

NORME DI TUTELA DEL P.A.I.

TAVOLA 2.2

Mappale 153

* Area Eb (Pericolosità elevata) - Articolo 5-(8), Norme di P.S.C.

Mappale 158

* Area Em (Pericolosità media o moderata) - Articolo 5-(9), Norme di P.S.C.

Mappale 161

* In parte area Em (Pericolosità media o moderata) in parte area di frana quiescente, in parte area di frana attiva ed in parte nessun vincolo – Articoli 5-(2), 5-(9), 5-(5), Norme di P.S.C.

Mappale 172

* In parte area di frana quiescente, in parte area di frana attiva ed in parte nessun vincolo – Articoli 5-(2), 5-(5), Norme di P.S.C.

TUTELE E VINCOLI DI NATURA PAESAGGISTICA ED ANTROPICA

NORME DI TUTELA DEL P.T.C.P.

TAVOLA 3.2

Mappali 153 - 158

* Nessun vincolo

Mappale 161

* Zone ed elementi di particolare interesse paesaggistico ambientale (Articolo 13 P.T.C.P.) ed in piccola parte nessun vincolo – Articolo 10, Norme di P.S.C.

Mappale 172

* Zone ed elementi di particolare interesse paesaggistico ambientale (Articolo 13 P.T.C.P.) – Articolo 10, Norme di P.S.C.

TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO CULTURALE

NORME DI TUTELA DEL P.T.C.P.e del testo unico sui beni culturali ed ambientali – D.L. 42/2004 ex D.L. 490/99)

TAVOLA 4.2

Mappali 153 – 158 - 161

* Aree ricadenti all'interno del rispetto di corsi d'acqua sottoposti a disposizioni del D.Lgs. 42/2004 (ex D.Lgs 29/10/1999 n° 490 Articolo 146 Comma 1.c) e relativa fascia – Articolo 15, Norme di P.S.C.

Mappale 172

* Nessun vincolo

Il perito precisa pertanto che sul fondo rustico interessato, vi sono tutele e vincoli di

natura ambientali, di natura paesaggistica ed antropica e di natura storico culturale, come riportato nel suddetto Certificato di Destinazione Urbanistica.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geometra Alberto Vezzani nella perizia di stima in atti depositata, sul fondo rustico interessato, non vi sono fabbricati, l'unica struttura presente è un recinto circolare in legno di castagno, per la doma e l'addestramento di cavalli, realizzato in forza del seguente Atto amministrativo:

- Comunicazione di Interventi di Edilizia Libera n° 60/14, protocollo n° 8412 del 11/10/2014.

Le ricerche presso l'archivio storico, settore Edilizia Privata del Comune di Viano RE, sono state eseguite dall'addetto comunale, su regolare richiesta dell'Esperto Stimatore, con riferimento agli identificativi catastali attuali e storici, agli intestatari ed all'indirizzo. Il giudizio di conformità viene espresso sulla base degli atti messi a disposizione dall'addetto comunale.

In merito a quanto sopra riportato, non vi sono in essere, ai sensi dell'Articolo n° 41 della Legge n° 47/1985 e succ. mod., provvedimenti sanzionatori da parte delle Autorità Comunali.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono previste opere di ripristino.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono previsti costi di regolarizzazione.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.

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.

Si segnala:

- Servitù di metanodotto, a favore di SNAM S.p.A., con sede in Comune di San Donato Milanese MI, a carico del terreno contraddistinto al Foglio 24, Mappale 153 (ex Foglio 29, ex Mappale 769) costituita con Atto a ministero del Dottor BECCARI GIUSEPPE in

data 12/10/1976, Repertorio n° 5111, registrato a Reggio Emilia RE in data 31/12/1976 al n° 46267, trascritto a Reggio Emilia RE in data 18/12/1976 al n° 9169 casella 11801, evidenziata in loco da apposita segnaletica (Allegato 7.11, Allegato 7.12 ed Allegato 13 della perizia); tale servitù grava anche sul terreno limitrofo contraddistinto al Foglio 24, Mappale 154 (ex Foglio 29, ex Mappale 10994), con il vincolo di non costruire opere di qualsiasi genere a distanza inferiore di dieci metri dall'asse della tubazione, e con l'obbligo di mantenimento della superficie asservita a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sugli stessi le normali coltivazioni, consentendo alla società indicata il libero accesso al fondo per il compimento delle opere di sorveglianza, manutenzione e riparazioni;

- Servitù perpetua di passaggio per uso agricolo, pedonale e carraio, da esercitarsi su di una striscia di terreno del fondo servente larga quattro metri lungo il Torrente Faggiano, a favore del terreno contraddistinto al Foglio 24, Mappali 154, 159, 162 e 173 (ex Foglio 29, ex Mappali 10994 e 10995) ed a carico del terreno contraddistinto al Foglio 24, Mappale 153 (ex Foglio 29, ex Mappale 769), costituita con Atto a ministero del Dottor SPALLANZANI DOMENICO, Notaio del Distretto Notarile di Reggio Emilia RE in data 06/05/1977, Repertorio n° 5466, Raccolta n° 2622, registrato a Reggio Emilia RE in data 24/05/1977 al n° 2863, trascritto a Reggio Emilia RE in data 01/06/1977 al n° 4264 di R.P. (Allegato 7.11, Allegato 7.12 ed Allegato 13 della perizia).

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

Lotto 2)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. ALBERTO VEZZANI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Scandiano (RE), Località Rondinara, Via Faggiano, **piena ed intera proprietà** di un FONDO RUSTICO intercluso costituito da un unico appezzamento di forma irregolare di TERRENI AGRICOLI, privo di fabbricati, in forte pendenza e scosceso, coltivati a prato stabile tipico della collina reggiana, soggetti a Consorzio di Bonifica Tresinaro-Secchia, di Superficie Nominale pari a Mq. 10.522,00 circa, corrispondente a 3,60 circa Biolche Reggiane (1 Biolca Reggiana = Mq. 2.922,25),

situato a pochi chilometri dal centro della Frazione, e da alcuni chilometri dal Capoluogo e da Viano, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

DATI CATASTALI:

Catasto Terreni del Comune di Scandiano (RE):

- **Foglio 50, particella 63**, semin arbor, classe 3, 10.522 mq., reddito dominicale Euro 42,93, reddito agrario Euro 59,78.

Data della vendita: 12/11/2026 ore 16.10. Prezzo base: Euro 22.000,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 16.500,00.

Confini:

Il FONDO RUSTICO, Mappale 63 del Foglio 50, confina:

- a NORD con i Mappali 58 e 59 del Foglio 50, altra proprietà,
- ad EST con il Mappale 64 del Foglio 50, altra proprietà,
- a SUD con il Rio dè Sforacchi,
- ad OVEST con i Mappali 57 e 184 del Foglio 50, proprietà Demanio Pubblico dello Stato e con il Torrente Tresinaro.

Inquadramento urbanistico: secondo quanto dichiarato dal Geom. Alberto Vezzani nella perizia di stima depositata in atti, secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Viano RE, con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 28/10/2025 e allegato alla perizia, gli immobili interessati sono ricompresi in:

IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO VIGENTE definisce le seguenti destinazioni:

- * Territorio rurale – Ambiti di rilievo paesaggistico (Articoli 20 e 21, RUE 2.1)
- * Territorio rurale – Paesaggio naturale e seminaturale protetto (Articolo 61, RUE 2.1)
- * Sistema dei vincoli:
 - Beni paesaggistici – Fasce di rispetto ai corsi d'acqua (Vincolo D.Lgs. 42/2004 Articolo 142, Comma 1, Lettera c)
 - Boschi (Vincolo D.Lgs. 42/2004 Articolo 142, Lettera g)
 - Fasce fluviali PAI-PTCP (Articoli 6 e 66, RUE 2.1 e PSC G4 Norme di difesa del suolo)
 - Linee elettriche – Cavo aereo media ed alta tensione e relativa distanza di prima approssimazione (Articolo 125, RUE 2.1)

- Zona di particolare di interesse paesaggistico (Articolo 42, del PTCP)
- Rete ecologica di valenza provinciale: Sistema della connettività ecologica collinare-montana (Articoli 118, RUE 2.1, e PSC – Allegato 4)

Si precisa inoltre quanto segue:

* con la 1a Variante al PSC è stata approvata la Microzonazione Sismica di 1° e 2° livello e gli approfondimenti di 3° livello (Cartografia e Norme PSC G4 “Norme di difesa del suolo” par. 4.2 Prevenzione e riduzione del rischio sismico)

* con la 1a Variante al PSC e relativa 5a variante al Regolamento Urbanistico Edilizio le aree di cui sopra ricadono all’interno della:

- Zona di tutela delle potenzialità archeologiche – Zona B (Articolo 60.5, RUE 2.1)

* sulle aree oggetto del presente certificato di destinazione urbanistica, devono comunque essere osservate tutte quelle prescrizioni anche non espressamente sopra richiamate, derivanti dall’applicazione delle normative di attuazione degli strumenti di pianificazione vigenti, nonché tutte le altre disposizioni di legge, ed in particolare le prescrizioni derivanti dalle Norme di difesa del suolo e relativa cartografia del Piano Strutturale Comunale vigente.

Il perito precisa pertanto che sul fondo rustico interessato, vi sono tutele e vincoli di natura ambientali, di natura paesaggistica ed antropica e di natura storico culturale, come riportato nel suddetto Certificato di Destinazione Urbanistica.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geometra Alberto Vezzani nella perizia di stima in atti depositata, sul fondo rustico interessato, non vi sono fabbricati e nemmeno strutture di qualsiasi tipo.

In merito a quanto sopra riportato, non vi sono in essere, ai sensi dell’Articolo n° 41 della Legge n° 47/1985 e succ. mod., provvedimenti sanzionatori da parte delle Autorità Comunali.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono previste opere di ripristino.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono previsti costi di regolarizzazione.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.

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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

Condizioni generali di vendita
con modalità telematica sincrona a mezzo del gestore
della vendita
- I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti s.r.l. -

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno **12 Novembre 2026 alle ore 16.10** 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) il prezzo base per le offerte è di Euro 26.000,00 e l'offerta minima è di Euro 19.500,00.

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

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Notaio delegato presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari (c/o Palazzo di Giustizia – piano terra – via Paterlini 1).

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

E) Entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto. Si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna.

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

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

H) Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sarà la società di seguito indicata:

- **IVG REGGIO EMILIA - ZUCCHETTI**, raggiungibile sul sito ivgreggioemilia.fallcoaste.it.

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare offerta conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12

e segg., tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia, e depositata secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. **Ad essa dovrà essere allegata la ricevuta del versamento tramite BONIFICO sul c/c bancario intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 76-2025 R.G." e aperto presso "CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.", Agenzia 4 di Reggio Emilia, Via Emilia all'Angelo n. 38, identificato con il numero della procedura (RGE 76.2025) e con codice IBAN IT 70 X 06230 12804 000040777623 – 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, 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 difensori delle parti, i creditori e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal giudice o dal referente della procedura ex art. 20/1 D.M. n. 32/2015.

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

l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

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

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

In particolare:

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

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

aggiudicatari.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c sopraindicato il residuo prezzo, gli oneri fiscali e tributari, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, somme che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. **Il termine per il deposito è inderogabilmente e improrogabilmente di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non considerato soggetto a sospensione feriale, né a proroga);** ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine di 120 giorni dovrà essere depositata – presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno – via Paterlini 1) – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; non si ritengono sussistenti “giustificati motivi” per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma 3 c.p.c.

Nello stesso termine di 120 giorni:

- deve essere depositata – presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno – via Paterlini 1) – **la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;**

- l'aggiudicatario deposita presso l'Associazione notarile dichiarazione scritta - resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - con cui fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. In difetto di tale dichiarazione, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento.

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

O) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso gli uffici del

Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari o al custode giudiziario.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet **www.ivgreggioemilia.it** 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**.

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, 14 luglio 2026

Il Notaio Cleto Carbonara