

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE **RGE N. 136/2025** R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. **Filippo Arleoni**, Notaio in Reggio, 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.

Lotto Unico

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. GIANNI BAISI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Ventasso (RE), nella frazione di Canova, Via Monte Grande n. 26, **piena proprietà** di:

1 – abitazione da terra a tetto su due piani: piano terra composto da: cantina e locale forno accessibili dall'autorimessa; piano primo tettoia a protezione dell'ingresso, soggiorno, angolo cucina, corridoio, due camere di cui una matrimoniale che si affaccia su di un porticato e sull'area cortiliva esclusiva, oltre a un bagno; con esposizione sui lati nord sud ed ovest, con superficie commerciale complessiva di circa mq. 101.

L'area cortiliva esclusiva si sviluppa su due lati con superficie di circa mq. 200.

2 – autorimessa al piano terra con accesso dal cortile che è collegato al passo carraio che immette su via Monte Grande di superficie commerciale di circa mq. 20.

3 – terreni agricoli suddivisi in quattro piccoli appezzamenti: posti in varie zone del Comune di Ventasso. Il primo appezzamento identificato al foglio 32 mappale 481 è posto in prossimità dell'abitazione delle ridotte dimensioni di soli 124 mq. era utilizzato come orto.

Lungo la strada che porta in località Casolobbio si trovano due appezzamenti di terreno confinanti tra loro identificati con il mappale 53 e 54 del foglio 32. I due terreni hanno una superficie catastale di mq. 290 il mappale 53 e di mq. 3.244, il mappale 54 che è



attualmente affittato con contratto in scadenza la 31-12-2027.

Infine, porzione di terreno destinato a castagneto, sopra l'abitato di Cervarezza, raggiungibile a piedi, della superficie di mq. 2.239.

DATI CATASTALI:

Catasto Fabbricati del Comune di Ventasso (RE) - Sezione Ramiseto:

- **Foglio 31, particella 595, subalterno 1**, Categoria C/6, Classe 2, 15 mq., superficie catastale totale: 19 mq., Via Monte Grande n. 26, piano 1-2, Rendita Euro 44,93;

- **Foglio 31, particella 595, subalterno 2**, Categoria A/3, Classe U, 5,5 vani, superficie catastale totale: 91 mq., totale escluse aree scoperte: 88 mq., Via Monte Grande n. 26, piano T, Rendita Euro 272,69.

Catasto Terreni del Comune di Ventasso (RE) - Sezione Ramiseto:

Foglio 32, particella 53, pasc cespug, classe U, 290 mq., reddito dominicale Euro 0,06, reddito agrario Euro 0,06.

Foglio 32, particella 54, seminativo, classe 2, 3.244 mq., reddito dominicale Euro 6,53, reddito agrario Euro 4,19.

Foglio 32, particella 481, seminativo, classe 2, 124 mq., reddito dominicale Euro 0,25, reddito agrario Euro 0,16.

Catasto Terreni del Comune di Ventasso (RE) - Sezione Busana:

Foglio 23, particella 187, cast frutto, classe 2, 2.239 mq., reddito dominicale Euro 1,16, reddito agrario Euro 0,58.

Data della vendita: 10/11/2026 ore 15.30. Prezzo base: Euro 42.000,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 31.500,00.

Confini:

Confini del compendio immobiliare nel suo complesso:

a nord: Via Monte Grande;

a sud: via Frabosco;

a ovest: con via Frabosco;

a est: Ragioni Mappale 596.

Confini dei terreni mappali 53-54:

a nord: con ragioni Mappali 26-27;

a sud: con Ragioni mappali 55-56;

a ovest: via Casolobbio;



a est: Strada carraia

Confini dei terreni mappale 481:

a nord: con ragioni Mappale 203;

a sud: via Casolobbio e parcheggio pubblico mappale 480;

a ovest: Parcheggio pubblico mappale 480;

a est: con ragioni Mappale 205.

Confini del terreno mappale 187:

a nord: con ragioni Mappale 150;

a sud: Strada Carraia;

a ovest: con Ragioni Mappale 186;

a est: con Ragioni Mappali 188-189.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Gianni Baisi nella perizia di stima depositata in atti, gli immobili sopra descritti sono stati realizzati a seguito del rilascio da parte del Comune di Ramiseto ora Ventasso delle seguenti autorizzazioni:

Nulla Osta esecuzione lavori 5-1967 del 31/07/67 per Costruzione di portico fienile e pozzo nero;

Licenza per lavori edili n. 32-1970 del 10/04/1971 per Trasformazione di fabbricato rurale in abitazione;

Autorizzazione Agibilità n. 32-1970 dell'8/06/1972 relativa a Trasformazione di fabbricato rurale in abitazione;

Concessione edilizia n. 83/1977 del 31/05/1978 per Trasformazione di fabbricato rurale in abitazione civile;

Autorizzazione di abitabilità n. 83-1977 del 26/06/1981 relativa a Trasformazione di fabbricato rurale in abitazione civile;

Autorizzazione per lavori edili n. 107-1986 del 15/11/1986 per Costruzione piccola tettoia a copertura scala;

Concessione Edilizia n. 23-1989 del 30/07/1990 per Ristrutturazione e ampliamento di fabbricato uso abitazione;

Voltura di concessione edilizia 23/89 n. 12-1994 del 28/02/1994 per Ristrutturazione e ampliamento di fabbricato uso abitazione;

Concessione edilizia n. 38-1995 del 30/03/1995 per Costruzione di tettoia;



Richiesta di agibilità Prot. 4883 del 04/10/1996 relativa a Concessione edilizia 23/89 e varianti.

Secondo quanto dichiarato dal perito, durante il sopralluogo si sono potute verificare le rispondenze tra lo stato dei luoghi e gli atti autorizzativi rilasciati, nonché con le planimetrie catastali; da detto raffronto, sono emerse delle difformità, in particolare: difformità nella dimensione dei locali interni nonché una diversa distribuzione degli spazi, difformità nelle dimensioni di alcune finestre, diverse dimensioni delle tettoie, al piano primo la chiusura con vetrata della tettoia d'ingresso; la realizzazione al piano terra nello spazio garage di una cantina e di un locale uso forno ora dismesso, con modifica delle aperture; infine la creazione di un piccolo locale in cui è alloggiata la caldaia.

Per quanto concerne i terreni si tratta di ambiti agricoli con diverse specificità, come si rileva dall'attuale RUE e CDU (vedi allegato 8.15 della perizia di stima), risultano urbanisticamente identificati come:

“AMBITI COLLINARI-MONTANI A VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA” sottoposta alla disciplina urbanistica di cui all'art. 38.6 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso strumento urbanistico:

sez. D (Ramiseto):

- Fg. n. 32 mappali n. 53(in parte)-54(in parte) -481;

“FRANA QUIESCIENTE E SCIVOLAMENTO IN BLOCCO” sottoposta alla disciplina urbanistica di cui all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione e alle norme di RUE:

sez. D (Ramiseto):

- Fg. n. 32 mappali n. 53-54;

sez. A (Busana):

- Fg. n. 23 mappali n. 187;

“SISTEMA DELLE AREE BOSCADE” sottoposta alla disciplina urbanistica di cui all'art 38.3 delle Norme Tecniche d'Attuazione dello stesso strumento urbanistico:

sez. D (Ramiseto):

- Fg. n. 32 mappali n. 54(in parte);

sez. A (Busana):

- Fg. n. 23 mappali n. 187;



“INVASI ED ALVEI DI LAGHI, BACINI E CORSI D’ACQUA” sottoposta alla disciplina urbanistica di cui all’art. 38.1 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso strumento urbanistico:

sez. D (Ramiseto):

- Fg. n. 32 mappali n. 53(in parte)-54(in parte);

“DELIMITAZIONE ABITATI DA CONSOLIDARE” sottoposta alla disciplina urbanistica di cui all’art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso strumento urbanistico:

sez. D (Ramiseto):

- Fg. n. 32 mappali n. 481;

“FRANA ATTIVA E FRANA DI CROLLO” sottoposta alla disciplina urbanistica di cui all’art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione di PSC e alle norme di RUE:

sez. D (Ramiseto):

- Fg. n. 32 mappali n. 481;

“ZONE DI TUTELA NATURALISTICA” sottoposta alla disciplina urbanistica di cui all’art. 38.2 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso strumento urbanistico:

sez. A (Busana):

- Fg. n. 23 mappali n. 187;

“SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E RELATIVE FASCE DI RISPETTO”

sottoposta alla disciplina urbanistica di cui all’art. 40.1 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso strumento urbanistico:

sez. D (Ramiseto):

- Fg. n. 32 mappali n. 481;

“DISTANZA DI PRIMA APPROSSIMAZIONE E LINEE ELETTRICHE AT E MT” sottoposta alla disciplina urbanistica di cui all’art. 39.3 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso strumento urbanistico:

sez. A (Busana):

- Fg. n. 23 mappali n. 187(in parte).

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

I beni oggetto del pignoramento sono perfettamente funzionali all'uso a cui sono destinati per quanto precedentemente descritto. Ma occorre rimuovere le opere non



sanabili precedentemente descritte ossia ripristinare, la rimozione della vetrata di chiusura della tettoia al piano primo. Costi presunti stimati in perizia.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Constatato che esistono delle difformità nel fabbricato, le opere difformi limitatamente alle opere edili si possono ricomprendere in un atto in sanatoria per accertamento di conformità. Costi presunti stimati in perizia.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati. La consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata non corrisponde alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio.

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 identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ventasso, sez. Ramiseto, al foglio 31 particella 595 subb. 1-2 potranno essere consegnati liberi a cura del custode giudiziario ex art 560 c.p.c. (l'ordine di liberazione sarà emesso al momento della pronuncia del decreto di trasferimento dell'immobile);
 - il terreno identificato al foglio 32 particella 54 risulta regolarmente locato;
 - i terreni identificati al foglio 23 particella 187 e al foglio 32 particelle 53 e 481 verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.
- Si rinvia ulteriormente a quanto indicato dal custode giudiziario nella pubblicità di legge.

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 **10 Novembre 2026 alle ore 15.30** nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra), con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a



causa del protrarsi delle aste precedenti.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa 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 42.000,00 e l'offerta minima è di Euro 31.500,00.**

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal 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.136-2025 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 136.2025) e con codice IBAN IT 12 W 06230 12804 000040782572 – 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 PUO' 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 minorenne, sia dell'offerente, sia di chi esercita la potestà su quest'ultimo) e dell'avvocato mandatario.

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

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere



sottoscritta **dall'offerente** con firma digitale e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di *casella PEC identificativa* (c.d. PEC-ID), *rilasciata da un gestore di PEC iscritto in 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 mandatarî 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, 15 luglio 2026

Il Notaio Filippo Arleoni

