



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 217/2024 R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Avv. Nicola Manenti, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottor Niccolò Stanzani Maserati, in data 20 maggio 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

DALL'ARCH. CORRADO BONDAVALLI

che si intende qui integralmente richiamata)

In Comune di Casalgrande (RE), Via Statale n. 145 (località Sant'Antonino), **piena proprietà** di appartamento e autorimessa (tipologia residenziale) compreso in fabbricato condominiale (non risulta nominato l'amministratore condominiale) a sei alloggi e negozi, senza ascensore: appartamento posto al piano terzo, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, tinello, cucinotto, due camere doppie, ripostiglio/guardaroba con finestra, un bagno ed un balcone; accessoriato di soffitta e cantina rispettivamente al piano quarto ed al piano seminterrato; autorimessa singola al piano seminterrato; superficie commerciale dell'abitazione con le pertinenze 122,58 mq; dell'autorimessa 16,05 mq).

Diritto reale pignorato: piena proprietà

Indirizzo: CASALGRANDE (RE) – via Statale,145 (località Sant'Antonino)

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Casalgrande (RE):

Foglio 31, particella 304;

– Sub 16; ctg. A/2 cl 2; Vani 7,5 - Superficie Catastale Totale 128 mq. – R.C. 619,75 € -

Indirizzo: Via Statale, Piano S1,3,4

- **Sub 8; ctg. C/6 cl 5; 14 mq – Superficie catastale 17 mq; R.C. 49,89 €; Indirizzo: Via Statale, Piano S1**

Confini:

Sub 16

- Appartamento al piano terzo: Tre lati a salto cortile comune, a S/E altra u.i.u, vano scala comune;
- Solaio al piano quarto: N/O altra u.i.u.; N/E disimpegno comune; S/E altra u.i.u; S/O muro perimetrale a salto cortile comune;
- Cantina al piano S1: N/O altra u.i.u.; N/E disimpegno comune; S/E altra u.i.u; S/O terrapieno cortile comune;

Sub 8

- Autorimessa al piano S1: N/O altra u.i.u.; N/E corte comune area di manovra; S/E Vano scala comune; S/O corridoio comune cantine;

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dall'Arch. Corrado Bondavalli nella perizia di stima depositata in atti,

5.1.3- LOTTO 1 : R E G O L A R I T A ' E D I L I Z I A

5.1.3.1 Inquadramento urbanistico dell'area

Ambiti urbani consolidati -Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica (art. 21.3)

Approvazione RUE DCC N. 59 del 28/11/2016

5.1.3.2 Titoli abilitativi

In seguito all'accesso agli atti del 19/02/2026 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalgrande (RE) risulta quanto segue:

*L'edificio ad uso civile abitazione con le porzioni immobiliari colpite dal pignoramento è stato costruito in forza di **Licenza edilizia** n. 210/69 del 09/08/1969 (prot. 225 del 30/07/1969). Inizio lavori 10/10/1969; Ultimazione lavori 30/09/1970*

5.1.3.3 Stato legittimo

- Licenza edilizia n. 210/69 (risultano i grafici Pianta S.1- P.T- P. Tipo- Prospetti- Sezione)

5.1.3.4 Raffronto dello stato rilevato con lo stato legittimo. (Rif. Grafici al paragrafo 5.1.11)

Rispetto al progetto autorizzato, risulta:

1. Per l'abitazione al piano terzo:

- 1.1. minime variazioni dimensionali generalmente nei limiti di tolleranza;*
- 1.2. nel cucinotto, creazione di volume tecnico interno -cassonetto canne fumarie;*
- 1.3. variazioni geometriche interne fuori tolleranza, traslazione divisorio tra soggiorno e tinello;*
- 1.4. variazione posizione e dimensione aperture su balcone;*
- 2. Per la soffitta al piano quarto:*
 - 2.1. Nei grafici dello stato legittimo non è raffigurato il piano sottotetto (non confrontabile); non è raffigurata una sezione sul vano scala tale da comprovare l'accesso all'ultimo livello- nel merito si ipotizza la continuazione della scala fino al piano sottotetto dall'osservazione delle finestre vano scala raffigurate in prospetto- si esclude ipotesi di incremento di superficie. Le difformità rispetto allo stato legittimo: Variazione altezza colmo: da progetto 2,00 m, da rilievo 2,80 m; Variazioni distributive: si ipotizza la successiva suddivisione tra le proprietà con pareti in laterizio osservando che nella catastale di impianto (presentazione 22.02.1975) è già raffigurata la soffitta;*
- 3. Per la cantina al piano seminterrato:*
 - 3.1. variazioni dimensionali fuori tolleranze: traslazione divisorio verso corridoio comune di circa 30 cm (profondità vano da 3,80 m a 4,10 m);*
 - 3.2. traslazione vano porta;*
- 4. Per l'autorimessa al piano seminterrato:*
 - 4.1. variazioni dimensionali fuori tolleranze: traslazione divisorio verso corridoio comune di circa 30 cm (profondità vano da 5.00 m a 4,70 m);*
 - 4.2. presenza vano porta verso corridoio cantine;*

Visto il quadro normativo di riferimento, lo strumento urbanistico vigente e previgente, sentito il responsabile dell'ufficio tecnico comunale si prevedono le seguenti attività di regolarizzazione, fatte salve le puntuali determinazioni d'ufficio al momento della presentazione del progetto:

 - per le difformità segnalate al punto 1 si ipotizza l'accesso alla procedura della sanatoria di competenza del proprietario;*
 - per le difformità segnalate ai punti 2, 3, 4 -con interessamento di parti comuni -si ipotizza l'accesso alla procedura della sanatoria estesa all'intero condominio. In particolare, per la difformità al punto 4.2 si ipotizza un costo di ripristino (chiusura in muratura vano porta)*

costo che si assume coincidente con l'eventuale mantenimento dell'apertura sostituendo la porta in conformità REI.

5.1.3.5 Giudizio di conformità e regolarità edilizia:

NON È ATTESTABILE LA CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA

TOLLERANZE

(L.R. 23/2004 art. 19 bis come modificato dal D.L. 69/24 convertito con modificazioni in L. 105/24)

Le variazioni riscontrate -realizzate prima del 24 maggio 2024- sono fuori tolleranza. Non documentata in atti l'applicabilità delle previsioni di cui al comma 1-ter. Dell'art. 19-bis:

Difformità tollerate in sede di agibilità

5.1.3.6 Giudizio di conformità e regolarità catastale:

la consistenza dell'unità immobiliare, sulla base delle vigenti normative in materia:

- è conforme nei dati di identificazione catastale;*
- la rappresentazione schematica del compendio immobiliare non contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto è coerente con le planimetrie in atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.*

Si fa osservare che la rappresentazione grafica del piano quarto (sottotetto) è fuorviante in quanto riporta errori di rappresentazione del locale comune che disimpegna la soffitta (perimetro in neretto pieno), lasciando ipotizzare la proprietà esclusiva estesa anche al locale comune. (errore di rappresentazione grafica non incidente sui parametri catastali)

È ATTESTABILE LA CONFORMITA' CATASTALE

Precisazioni. *Per le difformità riscontrate, si prevedono interventi di ripristino o di regolarizzazione mediante presentazione di pratiche a sanatoria. I relativi costi saranno interamente a carico dell'aggiudicatario per le parti private e in quota parte per le parti comuni.*

5.1.3.7 Agibilità

Abitabilità n. 41 del 06/03/1971, visto il referto dell'Ufficiale Sanitario in data 05/03/1971 (referto che lo stimatore non ha rinvenuto nell'accesso agli atti).

5.1.3.8 Certificazioni Impianti:

Gli impianti sono stati eseguiti in rispondenza della normativa di settore vigente al momento dell'edificazione. In seguito, sono state apportate modifiche per le quali non risultano le certificazioni/dichiarazioni di rispondenza in atti comunali e né sono state esibite dalla

proprietà.

5.1.3.9 Certificazione energetica

*Dall'ispezione al Catasto Energetico Edifici della Regione Emilia-Romagna risulta che l'immobile è **dotato** di attestato di prestazione energetica n. 07126-216129-2021 in data 3 maggio 2021, relativo all'unità abitativa. **Si precisa** che a seguito delle modifiche impiantistiche apportate recentemente detto certificato con scadenza al 2031 è da ritenersi decaduto con necessità di aggiornamento.*

5.1.4- LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA

Non previsti

5.1.5- LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

5.1.5.1 Regolarizzazione edilizia/urbanistica

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate al paragrafo 5.1.3.4 si ipotizzano:

A. (paragrafo 5.1.3.4 punti 1) presentazione titolo edilizio in sanatoria per le difformità distributive interne; si stima indicativamente un costo pari a 4.000 €;

B. (paragrafo 5.1.3.4 punti 2,3,4) presentazione titolo edilizio in sanatoria per le difformità prospettiche/di sagoma e distributive; Precisando che l'effettiva quantificazione degli oneri correlati alla messa in campo delle attività di cui all'art. 17-quater (Regolarizzazione Sismica) sarà verificata sulla base di un rilievo di precisione a cura del tecnico abilitato incaricato, si stima prudenzialmente un costo **-quota parte-** pari a 2.000 €

C. (paragrafo 5.1.3.4 punti 4.2) opere di ripristino/adeguamento Chiusura vano porta nel box auto a confine col corridoio, mediante ricostruzione in muratura. In alternativa sostituzione con porta REI; si stima indicativamente un costo complessivo per ripristini pari ad 700,00 €;

Costi complessivi di regolarizzazione comprensivi di parziali ripristini/adeguamenti, spese tecniche, diritti, oneri, sanzioni, oblazioni, in totale pari a complessivi 6,700 €

C/RE = 6.700,00 €.

5.1.5.2 Regolarizzazione catastale

*Non necessaria. Le variazioni non incidono sui parametri catastali e di classamento a base di calcolo della consistenza (per abitazione e accessori il vano, per l'autorimessa la superficie) complessivamente **C/RC= 0,00 €**.*

Stato di occupazione: l'immobile potrà essere consegnato libero 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)

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 delegato il giorno **10 novembre 2026 h. 14:50** 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 72.000,00 e l'offerta minima è di Euro 54.000,00

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite, previo appuntamento, dal professionista delegato Avv. Nicola Manenti, presso lo studio in Reggio Emilia (RE), Via Paolo Borsellino n° 22 e ai contatti reperibili sul sito <https://www.ordineforense.re.it/consultazione-albo/>.

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

E) **Entro le ore 12:00 del giorno precedente** a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto. Si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna.

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

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

H) Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sarà la società di seguito indicata:
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., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul PVP, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia. Ad essa dovrà essere allegata la **ricevuta del versamento tramite BONIFICO sul c/c bancario intestato alla procedura e aperto presso "Credito Emiliano S.p.a." - Via Emilia San Pietro n. 4, in Reggio Emilia - Agenzia di Reggio Emilia, identificato con il numero della procedura (217/2024) e con**

codice IBAN IT25E0303212800010001208086 – 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 del codice civile, 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, **riconciliabile 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 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 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. 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** – previo appuntamento, presso lo studio del professionista delegato Avv. Nicola Manenti, Via Paolo Borsellino n. 22, Reggio Emilia – **la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;**
- **l'aggiudicatario deposita presso lo studio del professionista delegato 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 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 delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato 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, 29 giugno 2026

Il delegato Avv. Nicola Manenti