

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N. 146/2025 R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta D.ssa **Francesca Lombardo**, Notaio in Reggio Emilia, iscritta nel ruolo del Collegio Notarile di Reggio Emilia, per il tramite dell'Associazione Notarile – Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive, con sede in Reggio Emilia, - via Paterlini 1 – presso il Palazzo di Giustizia, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottor Niccolò Stanzani Maserati in data 8 luglio 2026, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili di cui ai seguenti **Lotti 1), 2) e 3)**:

Lotto 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. MAURIZIO CATTABIANI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Poviglio (RE), in Via Pessina n. 34/2 località S. Maria, **piena proprietà della quota di 1/1** di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato condominiale con doppia autorimessa al piano terra.

L'appartamento al piano secondo è costituito da: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno, bagno e due terrazzi coperti.

Lotto 1):

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Poviglio (RE):

- **Foglio 17, particella 379 sub. 18**, categoria A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale totale: 75 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 69 mq., Via Pessina n. 34/2 piano 2, Rendita 361,52;

- **Foglio 17, particella 379 sub. 3**, categoria C/6, classe 2, mq. 36, superficie catastale totale: 39 mq., Via Pessina n. 34/2 piano T, Rendita 152,46.

Data della vendita: 05/11/2026 ore 16.30. Prezzo base: Euro 76.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 57.000,00.



Confini dell'immobile:

il garage a piano terra confina a Nord ed a Ovest con area cortiliva comune, ad Est con autorimessa di terzi, mentre sul restante lato sud in parte con autorimessa di terzi ed in parte con locale contatori comuni.

L'appartamento a piano secondo confina a Nord in parte con appartamenti di terzi ed in parte con vano scala comune, sui lati Ovest e Sud a salto con area cortiliva comune, mentre sul restante lato Est a salto con area cortiliva privata.

Pertinenze e accessori:

sono parte integrante della proprietà immobiliare sopra descritta i proporzionali diritti di comproprietà di tutte le parti ed aree comuni condominiali ex art. 1117 C.C. (foglio 17 particella 379 subb. 1 e 13). In particolare da elaborato planimetrico in atti:

- mappale 379 sub. 1: BCNC area cortiliva comune a tutti i sub;
- mappale 379 sub. 13: BCNC ingresso, sottoscala e vano scala comune a tutti i sub.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato il Geom. Maurizio Cattabiani nella perizia di stima depositata in atti, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune, e conseguentemente dalle ricerche effettuate nell'archivio da parte di personale addetto al servizio, si elencano di seguito tutti i titoli abilitativi emersi dalla richiesta di cui sopra inerenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione:

- Permesso di Costruire n. 42/11 del 23/08/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 9903 di prot. del 14/10/2006 in variante al PdC n. 42/11;
- Richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità n. 2820 di prot. del 24/02/2007, successivamente attestata per decorrenza dei termini in data 27/01/2009 a firma del funzionario Capo del Settore Tecnico, secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva e relativi allegati.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, i beni in oggetto sono da definirsi parzialmente regolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio, infatti, durante il sopralluogo effettuato dal medesimo, sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto ai disegni depositati in comune:

difformità che riguardano l'autorimessa a piano terra:

A) lieve spostamento planimetrico della finestra e lieve variazione delle dimensioni



della stessa;

B) lieve variazione della dimensione dei due portoni carrabili;

difformità che riguardano l'appartamento del piano secondo:

C) lievi variazioni nelle dimensioni dei locali;

D) realizzazione di un cassonetto per impianti tecnologici nella loggia e nel bagno.

Le irregolarità descritte ai punti **C)** e **D)** sono ricomprese nella tolleranza regionale prevista dal comma 1.1 lettera e) dell'articolo 19 bis della LR 23/2004 e smi, trattandosi del mancato rispetto di parametri delle singole unità immobiliari contenuto entro il limite del 6 per cento delle misure (costruzione ultimata entro il 24/05/2024 e superficie alloggio inferiore a 60 mq.), ai sensi del comma 1bis primo periodo dell'articolo 19 bis della LR 23/2004 e smi, da ciò, essendo irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità che non costituiscono violazioni edilizie eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, sono definibili regolari, per le quali si rende tuttavia necessario il deposito presso il Comune di Poviglio del modello MUR R.1 per l'attestazione del rispetto delle norme tecniche per le costruzioni ai fini della regolarizzazione sismica delle opere, completo dei necessari allegati e del pagamento di quanto dovuto, importo che resterà a esclusivo carico della parte aggiudicataria.

Le irregolarità descritte ai punti **A)** e **B)** saranno da sanare, come meglio specificato nel paragrafo §6.1.5.

Relativamente all'**Attestato di Prestazione Energetica**, si evidenzia che lo stabile ricomprensivo dei beni staggiati, veniva realizzato prima della sua introduzione normativa, inoltre, tale attestato NON risulta presente neppure in atti amministrativi, infine, la consultazione telematica presso la banca dati "SACE" Emilia Romagna non ha dato esito positivo, ciò detto, l'alloggio in oggetto risulta sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica, mentre l'autorimessa per sua destinazione non è assoggettata alla disciplina in materia di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 3, comma 3 lettera e), del D.Lgs 19/08/2025 n. 192 e s.m.i.

Gli impianti interni dei beni in oggetto sono provvisti delle **certificazioni di conformità degli impianti** presenti agli atti del comune. Si rimanda comunque ad un puntuale accertamento dello stato dei medesimi a carico della parte aggiudicataria e tramite tecnico qualificato.

Costi di regolarizzazione:



per quanto concere i costi per la regolarizzazione delle difformità rilevate e descritte nel paragrafo §6.1.3 ai punti **B)** e **C)**, interessando solo i fronti esterni del fabbricato, dovrà essere presentata al Comune di Poviglio una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, ai sensi della LR 15/2013 e smi e della LR 23/2004 e smi, previo pagamento della relativa sanzione amministrativa, alla quale dovranno essere aggiunte le spese e le competenze tecniche per la redazione delle pratiche comunali e di variazione catastale per un ammontare a carico della parte aggiudicataria.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, le unità immobiliari di proprietà risultano regolarmente censite, le consistenze visionate corrispondono pienamente alle planimetrie catastali ed alle mappe catastali depositate presso l'A.d.E. sez. Territorio, e vi è corrispondenza tra i dati dei beni pignorati e quelli catastali.

Ulteriori Notizie:

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti e condizioni, vincoli, atti d'obbligo e servitù di passaggio nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui:

- atto di acquisto del terreno sul quale veniva successivamente edificato lo stabile che ricomprende i beni in oggetto in forza dei titoli indicati nel paragrafo 6.1.3, stipulato in data 14/07/2005 a ministero Notaio Luigi Zanichelli Rep. 94670 Racc. 19921, trascritto a Reggio Emilia all'articolo Reg. Part. 12244 il 27/07/2005.

Nota:

si evidenzia che la società esecutata possiede la proprietà di ulteriori particelle ad uso parcheggi autovetture e strada, **NON PIGNORATE**, che per i disposti della convenzione urbanistica stipulata con atto in data 04/03/2004, Rep.n. 8/2004, non trascritta, a firma del Segretario Comunale Lembo Dr. Antonio (*mediante la quale società esecutata si obbligava nei confronti del comune di Poviglio, per sé e per gli aventi causa, alla cessione di aree di proprietà attualmente non pignorate*), saranno da cedere a titolo gratuito al comune di Poviglio da parte degli aventi causa qualora il Comune le ritenesse di pubblica utilità, così come meglio precisato nell'atto notarile di provenienza:

"... In particolare, secondo quanto previsto all'art. 2 di detta convenzione, la parte acquirente si obbliga per sé ed aventi causa, relativamente a quanto di propria



pertinenza, a cedere al Comune di Poviglio i terreni, da individuare nei mappali 322, 323, 325, 326, 329, 332 e 336 del foglio 17, qualora quest'ultimo ne ravvisasse la necessità per pubblica utilità.

Fino a tale cessione, sarà obbligo dell'acquirente o suoi aventi causa, di curarne, sempre per quanto di propria ragione, la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si precisa che l'accesso ai lotti compresi nell'intervento di cui alla citata convenzione avverrà attraverso i mappali 332, 336, 329, 325, 322, 323, 326, 330, che risultano pertanto gravati dalle relative servitù e che gli stessi sono altresì gravati da servitù di attraversamento delle opere di urbanizzazione primaria previste nella convenzione urbanistica.

Parte venditrice garantisce che relativamente al palo Enel, alla linea elettrica interrata e a quella aerea non esistono nei confronti del lotto qui compravenduto fasce di rispetto superiori a metri 5 (cinque). ...”.

Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo 6.1.7.

A seguito del completamento delle opere di urbanizzazione previste nella Convenzione Urbanistica sottoscritta il 04/03/2004, il Comune di Poviglio ha preso in carico le opere di urbanizzazione con Determinazione n. 293 del 20/09/2012, tuttavia, alla data della perizia il mappale 330 e la quota di 275/1000 dei mappali 336-363-365 non risultano ceduti al patrimonio comunale, conseguentemente gli aggiudicatari dei singoli lotti in qualità di aventi causa, dovranno ottemperare alla cessione gratuita del mappale 330 e della quota di 275/1000 dei mappali 336-363-365.

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. MAURIZIO CATTABIANI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Poviglio (RE), in Via Pessina n. 34/2 località S. Maria, **piena proprietà della quota di 1/1** di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato condominiale con annessi autorimessa e posto auto coperto al piano terra. L'appartamento al piano secondo è costituito da:



soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno, bagno, balcone e terrazzo parzialmente coperto.

Lotto 2):

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Poviglio (RE):

- **Foglio 17, particella 379 sub. 17**, categoria A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale totale: 72 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 69 mq., Via Pessina n. 34/2 piano 2, Rendita 361,52;
- **Foglio 17, particella 379 sub. 6**, categoria C/6, classe 2, mq. 18, superficie catastale totale: 21 mq., Via Pessina n. 34/2 piano T, Rendita 76,23;
- **Foglio 17, particella 379 sub. 10**, categoria C/6, classe 1, mq. 14, superficie catastale totale: 15 mq., Via Pessina n. 34/2 piano T, Rendita 50,61.

Data della vendita: 05/11/2026 ore 16.30. Prezzo base: Euro 72.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 54.000,00.

Confini dell'immobile:

il garage a piano terra confina a Nord con area cortiliva comune, ad Est con area cortiliva di terzi, a Sud e a Ovest con autorimessa di terzi.

Il posto auto coperto confina a Nord con vano scala comune, a Est e a Sud con area cortiliva comune, mentre sul restante lato Ovest con posto auto di terzi.

L'appartamento a piano secondo confina sui lati Ovest e Nord a salto con area cortiliva comune, a Est e a Sud in parte con appartamento di terzi ed in parte con vano scala comune.

Pertinenze e accessori:

sono parte integrante della proprietà immobiliare sopra descritta i proporzionali diritti di comproprietà di tutte le parti ed aree comuni condominiali ex art. 1117 C.C. (foglio 17 particella 379 subb. 1 e 13). In particolare da elaborato planimetrico in atti:

- mappale 379 sub. 1: BCNC area cortiliva comune a tutti i sub;
- mappale 379 sub. 13: BCNC ingresso, sottoscala e vano scala comune a tutti i sub.

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



Geom. Maurizio Cattabiani nella perizia di stima depositata in atti, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune, e conseguentemente dalle ricerche effettuate nell'archivio da parte di personale addetto al servizio, si elencano di seguito tutti i titoli abilitativi emersi dalla richiesta di cui sopra inerenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione:

- Permesso di Costruire n. 42/11 del 23/08/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 9903 di prot. del 14/10/2006 in variante al PdC n. 42/11;
- Richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità n. 2820 di prot. del 24/02/2007, successivamente attestata per decorrenza dei termini in data 27/01/2009 a firma del funzionario Capo del Settore Tecnico, secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva e relativi allegati.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, i beni in oggetto sono da definirsi parzialmente regolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio, infatti, durante il sopralluogo effettuato dal medesimo, sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto ai disegni depositati in comune:

difformità che riguardano l'autorimessa a piano terra:

A) lieve spostamento planimetrico della finestra e lieve variazione delle dimensioni della stessa;

B) lieve variazione della dimensione del portone carrabile;

difformità che riguardano l'appartamento del piano secondo:

C) lievi variazioni nelle dimensioni dei locali;

D) realizzazione di un cassonetto per impianti tecnologici nel soggiorno e nel terrazzo.

Le irregolarità descritte ai punti **C)** e **D)** sono ricomprese nella tolleranza regionale prevista dal comma 1.1 lettera e) dell'articolo 19 bis della LR 23/2004 e smi, trattandosi del mancato rispetto di parametri delle singole unità immobiliari contenuto entro il limite del 6 per cento delle misure (costruzione ultimata entro il 24/05/2024 e superficie alloggio inferiore a 60 mq.), ai sensi del comma 1bis primo periodo dell'articolo 19 bis della LR 23/2004 e smi, da ciò, essendo irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità che non costituiscono violazioni edilizie eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, sono definibili regolari, per le quali si rende tuttavia necessario il deposito presso il Comune di Poviglio del modello MUR R.1 per l'attestazione del rispetto delle norme tecniche per le costruzioni ai fini della



regolarizzazione sismica delle opere, completo dei necessari allegati e del pagamento di quanto dovuto, importo che resterà a esclusivo carico della parte aggiudicataria.

Le irregolarità descritte ai punti **A)** e **B)** saranno da sanare, come meglio specificato nel paragrafo §6.2.5.

Relativamente all'**Attestato di Prestazione Energetica**, è stata svolta una consultazione telematica presso la banca dati "SACE" della Regione Emilia Romagna rilevando per l'alloggio la presenza della seguente certificazione: Attestato di Prestazione Energetica N. 00654-570260-2024 rilasciato il 22/05/2024, valido fino al 22/05/2034, Classe Energetica "G", EP_{gl,nren} = 275,21 kWh/mq/anno, mentre l'autorimessa per sua destinazione non è assoggettata alla disciplina in materia di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 3, comma 3 lettera e), del D.Lgs 19/08/2025 n. 192 e s.m.i.

Gli impianti interni dei beni in oggetto sono provvisti delle **certificazioni di conformità degli impianti** presenti agli atti del comune. Si rimanda comunque ad un puntuale accertamento dello stato dei medesimi a carico della parte aggiudicataria e tramite tecnico qualificato.

Costi di regolarizzazione:

per quanto concerne i costi per la regolarizzazione delle difformità rilevate e descritte nel paragrafo §6.2.3 ai punti **B)** e **C)**, interessando solo i fronti esterni del fabbricato, dovrà essere presentata al Comune di Poviglio una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, ai sensi della LR 15/2013 e s.m.i. e della LR 23/2004 e s.m.i, previo pagamento della relativa sanzione amministrativa, alla quale dovranno essere aggiunte le spese e le competenze tecniche per la redazione delle pratiche comunali e di variazione catastale per un ammontare a carico della parte aggiudicataria.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, le unità immobiliari di proprietà risultano regolarmente censite, le consistenze visionate corrispondono pienamente alle planimetrie catastali ed alle mappe catastali depositate presso l'A.d.E. sez. Territorio, e vi è corrispondenza tra i dati dei beni pignorati e quelli catastali.

Ulteriori Notizie:

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti e condizioni, vincoli, atti d'obbligo e servitù di passaggio nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui:



- atto di acquisto del terreno sul quale veniva successivamente edificato lo stabile che ricomprende i beni in oggetto in forza dei titoli indicati nel paragrafo 6.2.3, stipulato in data 14/07/2005 a ministero Notaio Luigi Zanichelli Rep. 94670 Racc. 19921, trascritto a Reggio Emilia all'articolo Reg. Part. 12244 il 27/07/2005.

Nota:

si evidenzia che la società esecutata possiede la proprietà di ulteriori particelle ad uso parcheggi autovetture e strada, **NON PIGNORATE**, che per i disposti della convenzione urbanistica stipulata con atto in data 04/03/2004, Rep.n. 8/2004, non trascritta, a firma del Segretario Comunale Lembo Dr. Antonio (*mediante la quale società esecutata si obbligava nei confronti del comune di Poviglio, per sé e per gli aventi causa, alla cessione di aree di proprietà attualmente non pignorate*), saranno da cedere a titolo gratuito al comune di Poviglio da parte degli aventi causa qualora il Comune le ritenesse di pubblica utilità, così come meglio precisato nell'atto notarile di provenienza:

“... In particolare, secondo quanto previsto all'art. 2 di detta convenzione, la parte acquirente si obbliga per sé ed aventi causa, relativamente a quanto di propria pertinenza, a cedere al Comune di Poviglio i terreni, da individuare nei mappali 322, 323, 325, 326, 329, 332 e 336 del foglio 17, qualora quest'ultimo ne ravvisasse la necessità per pubblica utilità.

Fino a tale cessione, sarà obbligo dell'acquirente o suoi aventi causa, di curarne, sempre per quanto di propria ragione, la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si precisa che l'accesso ai lotti compresi nell'intervento di cui alla citata convenzione avverrà attraverso i mappali 332, 336, 329, 325, 322, 323, 326, 330, che risultano pertanto gravati dalle relative servitù e che gli stessi sono altresì gravati da servitù di attraversamento delle opere di urbanizzazione primaria previste nella convenzione urbanistica.

Parte venditrice garantisce che relativamente al palo Enel, alla linea elettrica interrata e a quella aerea non esistono nei confronti del lotto qui compravenduto fasce di rispetto superiori a metri 5 (cinque). ...”.

Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo 6.2.7.

A seguito del completamento delle opere di urbanizzazione previste nella Convenzione Urbanistica sottoscritta il 04/03/2004, il Comune di Poviglio ha preso in carico le opere



di urbanizzazione con Determinazione n. 293 del 20/09/2012, tuttavia, alla data della perizia il mappale 330 e la quota di 275/1000 dei mappali 336-363-365 non risultano ceduti al patrimonio comunale, conseguentemente gli aggiudicatari dei singoli lotti in qualità di aventi causa, dovranno ottemperare alla cessione gratuita del mappale 330 e della quota di 275/1000 dei mappali 336-363-365.

Stato di occupazione: gli immobili sono occupati in forza di contratto di locazione.

Lotto 3)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. MAURIZIO CATTABIANI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Poviglio (RE), in Via Pessina n. 34/2 località S. Maria, **piena proprietà della quota di 1/1** di appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale con annessi autorimessa e posto auto coperto al piano terra.

L'appartamento al piano primo è costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno, bagno, balcone e terrazzo parzialmente coperto.

Lotto 3):

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Poviglio (RE):

- **Foglio 17, particella 379 sub. 14**, categoria A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale totale: 72 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 69 mq., Via Pessina n. 34/2 piano 1, Rendita 361,52;
- **Foglio 17, particella 379 sub. 2**, categoria C/6, classe 2, mq. 18, superficie catastale totale: 21 mq., Via Pessina n. 34/2 piano T, Rendita 76,23;
- **Foglio 17, particella 379 sub. 12**, categoria C/6, classe 1, mq. 14, superficie catastale totale: 15 mq., Via Pessina n. 34/2 piano T, Rendita 50,61.

Data della vendita: 05/11/2026 ore 16.30. Prezzo base: Euro 76.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 57.000,00.

Confini dell'immobile:



il garage a piano terra confina a Nord con autorimessa di terzi, a Est con locale contatori comune, a Sud con posto auto coperto della medesima proprietà, mentre sul restante lato Ovest con area cortiliva comune.

Il posto auto coperto a piano terra confina a Nord con autorimessa della medesima proprietà, a Est con posto auto di terzi e sui restanti lati Sud e Ovest con area cortiliva comune.

L'appartamento a piano primo confina sui lati Ovest e Nord a salto con area cortiliva comune, a Est e a Sud in parte con appartamento di terzi ed in parte con vano scala comune.

Pertinenze e accessori:

sono parte integrante della proprietà immobiliare sopra descritta i proporzionali diritti di comproprietà di tutte le parti ed aree comuni condominiali ex art. 1117 C.C. (foglio 17 particella 379 subb. 1 e 13). In particolare da elaborato planimetrico in atti:

- mappale 379 sub. 1: BCNC area cortiliva comune a tutti i sub;
- mappale 379 sub. 13: BCNC ingresso, sottoscala e vano scala comune a tutti i sub.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato il Geom. Maurizio Cattabiani nella perizia di stima depositata in atti, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune, e conseguentemente dalle ricerche effettuate nell'archivio da parte di personale addetto al servizio, si elencano di seguito tutti i titoli abilitativi emersi dalla richiesta di cui sopra inerenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione:

- Permesso di Costruire n. 42/11 del 23/08/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 9903 di prot. del 14/10/2006 in variante al PdC n. 42/11;
- Richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità n. 2820 di prot. del 24/02/2007, successivamente attestata per decorrenza dei termini in data 27/01/2009 a firma del funzionario Capo del Settore Tecnico, secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva e relativi allegati.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, i beni in oggetto sono da definirsi parzialmente regolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio, infatti, durante il sopralluogo effettuato dal medesimo, sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto ai disegni depositati in comune:

difformità che riguardano l'autorimessa a piano terra:



A) lieve variazione della dimensione del portone carrabile;

difformità che riguardano l'appartamento del piano primo:

B) lievi variazioni nelle dimensioni dei locali;

C) realizzazione di un cassonetto per impianti tecnologici nel soggiorno e nel terrazzo.

Le irregolarità sopra descritte sono ricomprese nella tolleranza regionale prevista dal comma 1.1 lettera e) dell'articolo 19 bis della LR 23/2004 e smi, trattandosi del mancato rispetto di parametri delle singole unità immobiliari contenuto entro il limite del 6 per cento delle misure (costruzione ultimata entro il 24/05/2024 e superficie alloggio inferiore a 60 mq.), ai sensi del comma 1bis primo periodo dell'articolo 19 bis della LR 23/2004 e smi, da ciò, essendo irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità che non costituiscono violazioni edilizie eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, sono definibili regolari, per le quali si rende tuttavia necessario il deposito presso il Comune di Poviglio del modello MUR R.1 per l'attestazione del rispetto delle norme tecniche per le costruzioni ai fini della regolarizzazione sismica delle opere, completo dei necessari allegati e del pagamento di quanto dovuto, importo che resterà a esclusivo carico della parte aggiudicataria.

Relativamente all'**Attestato di Prestazione Energetica**, si evidenzia che lo stabile ricomprensente i beni staggit veniva realizzato prima della sua introduzione normativa, inoltre tale attestato non risulta presente neppure in atti amministrativi, infine, la consultazione telematica presso la banca dati "SACE" Emilia Romagna non ha dato esito positivo, ciò detto, l'alloggio in oggetto risulta sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica, mentre l'autorimessa per sua destinazione non è assoggettata alla disciplina in materia di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 3, comma 3 lettera e), del D.Lgs 19/08/2025 n. 192 e s.m.i.

Gli impianti interni dei beni in oggetto sono provvisti delle **certificazioni di conformità degli impianti** presenti agli atti del comune. Si rimanda comunque ad un puntuale accertamento dello stato dei medesimi a carico della parte aggiudicataria e tramite tecnico qualificato.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, le unità immobiliari di proprietà risultano regolarmente censite, le consistenze visionate corrispondono pienamente alle planimetrie catastali ed alle mappe catastali depositate presso l'A.d.E. sez. Territorio, e vi è



corrispondenza tra i dati dei beni pignorati e quelli catastali.

Ulteriori Notizie:

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti e condizioni, vincoli, atti d'obbligo e servitù di passaggio nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui:

- atto di acquisto del terreno sul quale veniva successivamente edificato lo stabile che ricomprende i beni in oggetto in forza dei titoli indicati nel paragrafo 6.3.3, stipulato in data 14/07/2005 a ministero Notaio Luigi Zanichelli Rep. 94670 Racc. 19921, trascritto a Reggio Emilia all'articolo Reg. Part. 12244 il 27/07/2005.

Nota:

si evidenzia che la società esecutata possiede la proprietà di ulteriori particelle ad uso parcheggi autovetture e strada, **NON PIGNORATE**, che per i disposti della convenzione urbanistica stipulata con atto in data 04/03/2004, Rep.n. 8/2004, non trascritta, a firma del Segretario Comunale Lembo Dr. Antonio (*mediante la quale società esecutata si obbligava nei confronti del comune di Poviglio, per sé e per gli aventi causa, alla cessione di aree di proprietà attualmente non pignorate*), saranno da cedere a titolo gratuito al comune di Poviglio da parte degli aventi causa qualora il Comune le ritenesse di pubblica utilità, così come meglio precisato nell'atto notarile di provenienza:

"... In particolare, secondo quanto previsto all'art. 2 di detta convenzione, la parte acquirente si obbliga per sé ed aventi causa, relativamente a quanto di propria pertinenza, a cedere al Comune di Poviglio i terreni, da individuare nei mappali 322, 323, 325, 326, 329, 332 e 336 del foglio 17, qualora quest'ultimo ne ravvisasse la necessità per pubblica utilità.

Fino a tale cessione, sarà obbligo dell'acquirente o suoi aventi causa, di curarne, sempre per quanto di propria ragione, la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si precisa che l'accesso ai lotti compresi nell'intervento di cui alla citata convenzione avverrà attraverso i mappali 332, 336, 329, 325, 322, 323, 326, 330, che risultano pertanto gravati dalle relative servitù e che gli stessi sono altresì gravati da servitù di attraversamento delle opere di urbanizzazione primaria previste nella convenzione urbanistica.

Parte venditrice garantisce che relativamente al palo Enel, alla linea elettrica interrata



e a quella aerea non esistono nei confronti del lotto qui compravenduto fasce di rispetto superiori a metri 5 (cinque). ...”.

Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo 6.3.7.

A seguito del completamento delle opere di urbanizzazione previste nella Convenzione Urbanistica sottoscritta il 04/03/2004, il Comune di Poviglio ha preso in carico le opere di urbanizzazione con Determinazione n. 293 del 20/09/2012, tuttavia, alla data della perizia il mappale 330 e la quota di 275/1000 dei mappali 336-363-365 non risultano ceduti al patrimonio comunale, conseguentemente gli aggiudicatari dei singoli lotti in qualità di aventi causa, dovranno ottemperare alla cessione gratuita del mappale 330 e della quota di 275/1000 dei mappali 336-363-365.

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 5 Novembre 2026 alle ore 16:30 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 1)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 76.000,00 e l'offerta minima è di Euro 57.000,00;**

per il **Lotto 2)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 72.000,00 e l'offerta minima è di Euro 54.000,00;**

per il **Lotto 3)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 76.000,00 e l'offerta minima è di Euro 57.000,00.**

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

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

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

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



prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene.

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

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

- **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 PROC.ESEC.IMMOB.N.146/2025 e aperto presso EMIL BANCA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, Agenzia di Reggio Emilia, Via Adua n. 97/d, identificato con il numero della procedura (RGE 146.2025) e con codice IBAN IT 82 Q 07072 12805 000000769120 – 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 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, 15 luglio 2026.

Il Notaio D.ssa Francesca LOMBARDO

