



Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare N. 37/2023 R.G. Esecuzioni Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta D.ssa Raffaella Ferretti, Notaio in San Polo D'Enza (RE), 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 Dottorssa SOMMARIVA CAMILLA, in data 26/11/2025, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili di cui ai Lotti 1) e 2):

LOTTO 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. LUCA ROSSI
che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Baiso (RE), in Via Corciolano, località Levizzano, piena proprietà di un fabbricato uso autorimessa (mapp. 745) e terreno agricolo confinante in parte adibito ad area cortiliva (mapp. 744).

L'edificio è così suddiviso:

- al piano seminterrato si trovano due locali uso autorimessa e ricovero attrezzi;
- al piano rialzato ci sono 3 autorimesse.

La superficie calpestabile di servizio è all'incirca di mq. 93.

Il pignoramento comprende anche il terreno agricolo mappale 744 che in parte è occupato dall'area cortiliva del fabbricato mapp. 745.

• LOTTO 1):

Catasto Fabbricati del Comune di Baiso (RE):

- Foglio 57 - mappale 745 sub. 1 - categoria C/6 - classe 1 - mq. 18 - superficie catastale totale: 21 mq. - Via Corciolano - piano S1 - rendita catastale Euro 45,55;
- Foglio 57 - mappale 745 sub. 2 - categoria C/2 - classe 1 - mq. 19 - superficie catastale totale: 23 mq. - Via Corciolano - piano S1 - rendita catastale Euro 32,38;
- Foglio 57 - mappale 745 sub. 3 - categoria C/6 - classe 1 - mq. 24 - superficie catastale totale: 26 mq. - Via Corciolano - piano T - rendita catastale Euro 60,74;
- Foglio 57 - mappale 745 sub. 4 - categoria C/6 - classe 1 - mq. 13 - superficie catastale totale: 15 mq. - Via Corciolano - piano T - rendita catastale Euro 32,90;
- Foglio 57 - mappale 745 sub. 5 - categoria C/6 - classe 1 - mq. 19 - superficie catastale totale: 22 mq. - Via Corciolano - piano T - rendita catastale Euro 48,08.

Catasto Terreni del Comune di Baiso (RE):

- Foglio 57 - mappale 744 - semin arbor - classe 1 - are 23.10 - R.D. Euro 11,81 - R.A. Euro 7,16.

Data della vendita: 10/11/2026 ore 15:50. Prezzo base: Euro 13.500,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 10.125,00.



Confini catastali:

a nord-est: terreni mappali 290-374,
a sud-est: strada comunale Via Corciolano,
a sud: strada comunale Via Corciolano,
a ovest: fabbricato abitazione mapp. 720.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Luca Rossi nella perizia di stima depositata in atti, in base all'accesso agli atti effettuato presso il comune di Baiso non sono state trovate pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto di pignoramento, pertanto si utilizzato le planimetrie catastali d'impianto per il raffronto con lo stato dei luoghi (secondo quanto indicato dallo stimatore il fabbricato è stato costruito presumibilmente in data antecedente al 1° settembre 1967).

Le planimetrie depositate in catasto sono allegate alla Dichiarazione prot. n. RE191215 del 06/09/2007.

Per quanto si è potuto verificare, lo stato rilevato dei Fabbricati non corrisponde a quanto legittimato nelle planimetrie catastali d'impianto, le differenze sostanziali sono le seguenti:

- al piano seminterrato è stata demolita la parete divisoria tra i due locali ed è stato allargato il portone d'accesso esterno al ricovero attrezzi;
- al piano rialzato ci sono alcune piccole variazioni sulle murature ed è stata aperta una finestra sul lato est.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO:

non è prevista alcuna opera di ripristino.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

sentito il parere dell'Ufficio Tecnico di Baiso, verificata la documentazione depositata, si specifica che occorrerà presentare una SCIA IN SANATORIA per regolarizzare le incongruenze segnalate in precedenza.

I costi stimati per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria sono indicati in via presunta in perizia, comprensivi di spese tecniche, diritti di segreteria, richiesta agibilità, sanzioni ipotizzabili ed Iva di legge.

CERTIFICAZIONI:

dotazioni e impianti degli edifici:

il fabbricato non è dotato di alcun impianto tecnologico e non ha nessun allacciamento ai servizi elettrici o altro.

Certificazione energetica:

presso il catasto energetico della Regione Emilia Romagna non risulta alcun attestato di prestazione energetica (APE) per il fabbricato in oggetto.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

secondo quanto indicato dallo stimatore, le planimetrie catastali che, presso la sezione catasto fabbricati, rappresentano gli immobili oggetto di stima, non sono conformi allo stato dei luoghi verificato dal medesimo all'atto del sopralluogo, pertanto saranno da aggiornare con lo stato dei luoghi e dovranno essere aggiornati i classamenti e le rendite.

ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI – LOTTO 1:

per i motivi suddetti è necessaria la presentazione di una variazione catastale per l'aggiornamento delle planimetrie catastali degli immobili, con una spesa complessiva come in perizia.

Ulteriori notizie:

gli immobili verranno trasferiti 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 e trascritti.

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. LUCA ROSSI
che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Baiso (RE), in Via Corciolano, località Levizzano, piena proprietà di un gruppo di fabbricati ex-rurali pignorati per l'intero e/o per una quota indivisa di comproprietà, come di seguito meglio specificato, con terreni agricoli. Si richiamano espressamente i paragrafi 4 e 5 della perizia di stima per la descrizione dei beni.

LOTTO 2: Gruppo di fabbricati ex-rurali e terreni agricoli così descritti:

Quota di Proprietà di 1/1

- Ex Fabbricato Rurale foglio 57 mappale 740
- Terreni agricoli foglio 57 mappale 446, foglio 58 mappali 248-251-259, foglio 62 mappali 129-279, foglio 63 mappale 69

Quota di Proprietà di 1/2 (un mezzo)

- Ex Fabbricato Rurale foglio 57 mappale 734 subalterni 1 e 2
- Fabbricato d'Abitazione foglio 57 mappale 741



- Area Urbana foglio 57 mappale 779
- Terreni Agricoli foglio 57 mappali 291-375, foglio. 58 mappali 244-246-255-257-265, Foglio 61 mappali 27-29, foglio 62 mappali 224-275-277-73, foglio 63 mappale 41

Quota di Proprietà di 1/4 (un quarto).

- Ex Fabbricato Rurale foglio 57 mappale 736 subalterni 1 e 2,
- Ex Fabbricato Rurale foglio 57 mappali 737 e 739,
- Terreni Agricoli foglio 62 mappali 260-316-317-98, foglio 63 mappali 75-76.

• LOTTO 2):

PIENA ED INTERA PROPRIETÀ'

Catasto Fabbricati del Comune di Baiso (RE):

- Foglio 57 - mappale 740 - categoria D/10 - Via Corciolano piano T-1 - Rendita Euro 108,00.

Catasto Terreni del Comune di Baiso (RE):

- Foglio 57 - mappale 446 - qualità seminativo - classe 2 - are 1.36 - R.D. Euro 0,41 - R.A. Euro 0,39;
- Foglio 58 - mappale 248 - qualità seminativo - classe 2 - are 17.00 - R.D. Euro 5,18 - R.A. Euro 4,83;
- Foglio 58 - mappale 251 - qualità pasc cespug - classe U - are 05.19 - R.D. Euro 0,11 - R.A. Euro 0,05;
- Foglio 58 - mappale 259 - qualità pasc cespug - classe U - are 18.65 - R.D. Euro 0,39 - R.A. Euro 0,19;
- Foglio 62 - mappale 129 - qualità seminativo - classe 2 - are 38.75 - R.D. Euro 11,81 - R.A. Euro 11,01;
- Foglio 62 - mappale 279 - qualità semin arbor - classe 3 - are 10.45 - R.D. Euro 2,64 - R.A. Euro 2,16;
- Foglio 63 - mappale 69 - qualità seminativo - classe 2 - are 19.70 - R.D. Euro 6,00 - R.A. Euro 5,60.

QUOTA INDIVISA DI 1/2 (un mezzo)

Catasto Fabbricati del Comune di Baiso (RE):

- Foglio 57 - mappale 734 sub. 1 - categoria D/10 - Via Corciolano piano T-1 - Rendita Euro 28,00;
- Foglio 57 - mappale 734 sub. 2 - categoria C/6 - classe 2 - mq. 17 - superficie catastale totale 21 mq. - Via Corciolano piano T - Rendita Euro 50,04;
- Foglio 57 - mappale 741 - categoria A/4 - classe 2 - vani 6,5 - superficie catastale totale: 110 mq. - superficie catastale totale escluse aree scoperte: 105 mq. - Via Corciolano piano T-1-2-3 - Rendita Euro 201,42;
- Foglio 57 - mappale 779 - categoria F/1 - mq. 107 - Via Corciolano piano T;

Catasto Terreni del Comune di Baiso (RE):

- Foglio 57 - mappale 291 - qualità semin arbor - classe 1 - are 16.60 - R.D. Euro 8,49 - R.A. Euro 5,14;
- Foglio 57 - mappale 375

Porz. AA - qualità seminativo - classe 2 - are 4.83 - R.D. Euro 1,47 - R.A. Euro 1,37;

Porz. AB - qualità bosco misto - classe U - are 2.70 - R.D. Euro 0,18 - R.A. Euro 0,08;

- Foglio 58 - mappale 244 - qualità semin arbor - classe 2 - are 12.66 - R.D. Euro 4,84 - R.A. Euro 3,60;

- Foglio 58 - mappale 246 - qualità semin arbor - classe 2 - are 12.22 - R.D. Euro 4,67 - R.A. Euro 3,47;

- Foglio 58 - mappale 255 - qualità incolt prod - classe U - are 15.30 - R.A. Euro 0,08;

- Foglio 58 - mappale 257 - qualità seminativo - classe 3 - are 08.83 - R.D. Euro 1,78 - R.A. Euro 1,60;

- Foglio 58 - mappale 265 - qualità incolt prod - classe U - are 08.89 - R.A. Euro 0,05;

- Foglio 61 - mappale 27

Porz. AA - qualità bosco misto - classe U - are 1.66 - R.D. Euro 0,11 - R.A. Euro 0,05;

Porz. AB - qualità seminativo - classe 1 - are 09.34 - R.D. Euro 4,29 - R.A. Euro 2,89;

- Foglio 61 - mappale 29 - qualità seminativo - classe 1 - are 00.56 - R.D. Euro 0,26 - R.A. Euro 0,17;

- Foglio 62 - mappale 73

Porz. AA - qualità seminativo - classe 2 - are 37.00 - R.D. Euro 11,27 - R.A. Euro 10,51;

Porz. AB - qualità vigneto - classe 2 - are 05.10 - R.D. Euro 1,03 - R.A. Euro 1,19;

- Foglio 62 - mappale 224 - qualità bosco misto - classe U - are 08.32 - R.D. Euro 0,56 - R.A. Euro 0,26;

- Foglio 62 - mappale 275 - qualità semin arbor - classe 2 - are 23.19 - R.D. Euro 8,86 - R.A. Euro 6,59;

- Foglio 62 - mappale 277 - qualità seminativo - classe 2 - are 79.65 - R.D. Euro 24,27 - R.A. Euro 22,62;

- Foglio 63 - mappale 41 - qualità incolt prod - classe U - are 10.97 - R.A. Euro 0,06.

QUOTA INDIVISA DI 1/4 (un quarto)

Catasto Fabbricati del Comune di Baiso (RE):

- Foglio 57 - mappale 736 sub. 1 - categoria D/10 - Via Corciolano piano T-1 - Rendita Euro 42,00;
- Foglio 57 - mappale 736 sub. 2 - categoria C/6 - classe 2 - mq. 7 - superficie catastale totale 8 mq. - Via Corciolano piano T - Rendita Euro 20,61;
- Foglio 57 - mappali 737 e 739 TRA LORO GRAFFATI - categoria D/10 - Via Corciolano piano T-1 - Rendita Euro 58,00.

Catasto Terreni del Comune di Baiso (RE):

- Foglio 62 - mappale 98 - qualità bosco alto - classe U - are 08.65 - R.D. Euro 0,63 - R.A. Euro 0,27;
- Foglio 62 - mappale 260 - qualità seminativo - classe 2 - ha. 3.11.61 - R.D. Euro 94,95 - R.A. Euro 88,51;
- Foglio 62 - mappale 316 - qualità seminativo - classe 2 - are 49.80 - R.D. Euro 15,17 - R.A. Euro 14,15;



- Foglio 62 - mappale 317 - qualità seminativo - classe 3 - are 06.68 - R.D. Euro 1,35 - R.A. Euro 1,21;
- Foglio 63 - mappale 75 - qualità bosco ceduo - classe 3 - are 02.57 - R.D. Euro 0,08 - R.A. Euro 0,05;
- Foglio 63 - mappale 76 - qualità incolt prod - classe U - are 06.47 - R.A. Euro 0,03.

Data della vendita: 10/11/2026 ore 15:50. Prezzo base: Euro 32.700,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 24.525,00

Confini catastali:

- porzione Fabbricato - FG. 57 MAPP. 734:
a nord: strada comunale Via Corciolano,
a est: porzione fabbricato mapp. 742, altra proprietà,
a sud: area cortiliva mappale 446,
a ovest: strada comunale Via Corciolano.
- Porzione Fabbricato - FG. 57 MAPP. 736:
a nord: strada comunale Via Corciolano,
a est: area cortiliva mapp. 779,
a sud: fabbricato rurale mapp. 739 e area mapp. 446,
a ovest: porzione fabbricato mapp. 742, altra proprietà.
- Fabbricato - FG. 57 MAPP. 737-739-740:
a nord: area mappali 736-779,
a est: area comune mapp 461 (accessorio),
a sud: area comune mapp 461 (accessorio),
a ovest: area cortiliva mapp 446.
- Fabbricato - FG. 57 MAPP. 741:
mappali 461, 687, 743, salvo altri.
- Area urbana - FG. 57 MAPP. 779:
a nord: strada comunale Via Corciolano,
a est: area comune mapp 461 (accessorio),
a sud: fabbricato rurale mapp. 739-740,
a ovest: fabbricato rurale mapp. 736.
- Area cortiliva - FG. 57 MAPP. 446:
a nord: fabbricato rurale mapp. 734-742-736,
a est: fabbricato rurale mapp. 739,
a sud: area comune mapp 461 (accessorio),
a ovest: strada comunale Via Corciolano.
- Terreni - FG. 57 MAPP. 291-375:
a nord: strada comunale per Levizzano,
a est: terreni mappali 292-376,
a sud: strada comunale Via Corciolano,
a ovest: terreni mappali 290-374.
- Terreni - FG. 58 MAPP. 244-255:
a nord: terreno mapp 242,
a est: terreni mappali 245-256-264,
a sud: terreno mapp 263,
a ovest: strada vicinale.
- Terreni - FG. 58 MAPP. 246-257-265:
a nord: terreno mapp 242-243
a est: terreni mappali 247-258-266
a sud: terreno mapp 277-279
a ovest: terreni mappali 245-256-264.
- Terreni - FG. 58 MAPP. 248-251-259:
a nord: terreno mapp 233
a est: terreni mappali 249-252-260
a sud: terreno mapp 281
a ovest: terreni mappali 247-258-266
- Terreni - FG. 61 MAPP. 27-29:
a nord: terreno mapp 26
a est: fosso Rio Ferrara
a sud: strada comunale
a ovest: terreno mapp. 24.



Terreni - FG. 62 MAPP. 260-275-277:
 a nord: terreni mapp 22-185-223-225
 a est: terreni mappali 227-261-strada vicinale
 a sud: terreni mapp 278-276-272-270-266
 a ovest: strada comunale per Levizzano
 - Terreni - FG. 62 MAPP. 316-317-279:
 a nord: terreno mapp 278
 a est: terreni mapp 319-318 -strada vicinale
 a sud: terreni mapp 318-315
 a ovest: terreni mapp 314-276-278
 - Terreni - FG. 62 MAPP. 224:
 a nord: terreno mapp 223
 a est: terreno mapp 226
 a sud: terreno mapp 225
 a ovest: terreno mapp 223
 - Terreni - FG. 62 MAPP. 129:
 a nord: terreno mapp 96
 a est: terreno mapp 130-133-193
 a sud: terreno mapp 192
 a ovest: terreno mapp 128
 - Terreni - FG. 62 MAPP. 98:
 a nord: terreno mapp 97
 a est: terreno mapp 131-132
 a sud: terreno mapp 131-96
 a ovest: terreno mapp 96
 - Terreni - FG. 62 MAPP. 73:
 a nord: terreno mapp 53
 a est: terreno mapp 75
 a sud: terreno mapp 109-111
 a ovest: terreno mapp 106-strada vicinale.
 - Terreni - FG. 63 MAPP. 69:
 a nord: terreno mapp 60
 a est: terreno mapp 70
 a sud: terreno mapp 78
 a ovest: terreno mapp 68.
 - Terreni - FG. 63 MAPP. 41:
 a nord: terreno mapp 264
 a est: terreno mapp 60
 a sud: terreno mapp 58
 a ovest: strada vicinale.
 - Terreni - FG. 63 MAPP. 75-76:
 a nord: terreno mapp 62
 a est: terreno mapp 77
 a sud: terreno mapp 91-74
 a ovest: terreno mapp 74.
 Salvo altri.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Luca Rossi nella perizia di stima depositata in atti, in base all'accesso agli atti effettuato presso il comune di Baiso non sono state trovate pratiche edilizie relative ai fabbricati in oggetto, pertanto l'ultimo stato licenziato si riferisce alle planimetrie catastali d'impianto che si sono utilizzate per il raffronto con lo stato dei luoghi. (Secondo quanto indicato dallo stimatore al paragrafo 4 i fabbricati sono stati costruiti presumibilmente in data antecedente al 1° settembre 1967).
 Le planimetrie depositate in catasto sono allegate alle Dichiarazioni prot. n. RE191215 del 06/09/2007, prot. n. RE191124 del 06/09/2007, prot. n. RE191163 del 06/09/2007.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, per quanto si è potuto verificare, lo stato rilevato dei Fabbricati non corrisponde a quanto legittimato nelle planimetrie catastali d'impianto, le differenze sostanziali sono le seguenti:

- nel fabbricato mappale 734 e 736 le destinazioni d'uso dei locali non corrispondono all'effettivo utilizzo dei locali, inoltre ci sono alcune differenze nelle aperture e nelle pareti;
- nel fabbricato mappali 737-739 e 740 c'è un portico esterno in legno sull'area mapp. 736 e 446, in precarie condizioni statiche che non è censito e alcune modifiche interne.
- Nel fabbricato mappale 741, uso abitazione, non è stato possibile effettuare un sopralluogo completo con le misurazioni



dei locali, in quanto il fabbricato è pericolante con solai e murature in pessimo stato di conservazione, pertanto non è possibile verificare la regolarità edilizia e catastale.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO:

non è prevista alcuna opera di ripristino.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

sentito il parere dell'Ufficio Tecnico di Baiso, verificata la documentazione depositata, si specifica che occorrerà presentare una SCIA IN SANATORIA per regolarizzare le incongruenze segnalate in precedenza.

I costi stimati per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria sono indicati in via presunta in perizia e restano in capo alla parte aggiudicataria.

CERTIFICAZIONI:

dotazioni e impianti degli edifici:

i fabbricati sono privi di impianti e di allacciamenti alle utenze.

Certificazione energetica:

presso il catasto energetico della Regione Emilia Romagna non risulta alcun attestato di prestazione energetica (APE) per i fabbricati in oggetto.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

secondo quanto indicato dallo stimatore, le planimetrie catastali che, presso la sezione catasto fabbricati, rappresentano gli immobili oggetto di stima, non sono conformi allo stato dei luoghi verificato dal medesimo all'atto del sopralluogo, pertanto saranno da aggiornare con lo stato dei luoghi e dovranno essere aggiornati i classamenti e le rendite.

Inoltre saranno da verificare i requisiti di ruralità dei fabbricati, in quanto alcune unità immobiliari sono censite come fabbricati ad uso agricolo D/10, ma non risulta alcun contratto di affitto a coltivatore diretto o di proprietà di imprenditori agricoli.

ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI – LOTTO 2:

per i motivi suddetti è necessaria la presentazione di una variazione catastale per l'aggiornamento delle planimetrie catastali degli immobili, con una spesa complessiva come in perizia.

Ulteriori notizie:

gli immobili verranno trasferiti 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 e trascritti.

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 - Astalegale.net S.p.a. con la piattaforma www.spazioaste.it -

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato **il giorno 10 novembre 2026 alle ore 15:50** 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 1) il prezzo base per le offerte è di Euro 13.500,00 e l'offerta minima è di Euro 10.125,00;

per il lotto 2) il prezzo base per le offerte è di Euro 32.700,00 e l'offerta minima è di Euro 24.525,00.

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: - ASTALEGALE.NET SPA con la piattaforma Spazioaste, raggiungibile sul sito www.spazioaste.it.**

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare offerta conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32, artt. 12 e segg., 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 a TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA e aperto presso "Emil Banca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa", Agenzia di Reggio Emilia, Via Adua n. 97/d, identificato con il numero della procedura (RGE 37/2023) e con codice IBAN IT 46 H 07072 12805 000000761360 – 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 minorenni, sia dell'offerente, sia di chi esercita la potestà su quest'ultimo), del presentatore, se differente dall'offerente, 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@giustiziacerit.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 mandatarari muniti di procura speciale (atto pubblico o scrittura privata autenticata) - le parti, i difensori delle parti, i creditori e i comproprietari non eseguiti, nonché 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 gara 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 Notaio comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. **Il termine per il deposito è inderogabilmente e improrogabilmente di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non considerato soggetto a sospensione feriale, né a proroga)**; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. 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 – Astalegale.net S.p.a. con la piattaforma Spazioaste.it, è raggiungibile sul sito www.spazioaste.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.

Il Contact Center del Gestore Astalegale.net Spa dedicato alle vendite telematiche è raggiungibile attraverso i seguenti mezzi di contatto:

- E-mail: garaimmobiliare@astalegale.net

- Help Desk telefonico: 02 800 300 21 (gli operatori rispondono dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:30).

Reggio Emilia, 03/07/2026

Il Notaio D.ssa Raffaella Ferretti

