



Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Esecuzione Immobiliare N. 38/2025 R.G. Esecuzioni

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Avv. LORENZO DALLARI, del Foro di Reggio Emilia, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Reggio Emilia, con studio in Reggio Emilia, Via Gramsci n. 24, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa SOMMARIVA CAMILLA (ora sostituito dal Dott. NICCOLÒ STANZANI MASERATI), in data 18/12/2025, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. MARCO PERI che si intende quivi integralmente richiamata)

- **LOTTO UNICO:**

Piena proprietà:

T - Terreno sito in SANT'ILARIO D'ENZA via Montegrappa snc. distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune

- Foglio: 3, Particella: 418, Reddito dominicale: Euro 11,18, Reddito agrario: Euro 14,22.

T - Terreno sito in SANT'ILARIO D'ENZA via Montegrappa snc. distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune

- Foglio: 3, Particella: 419, Reddito dominicale: Euro 2,66, Reddito agrario: Euro 3,38.

T - Terreno sito in SANT'ILARIO D'ENZA via Montegrappa snc. distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune

- Foglio: 3, Particella: 420, Reddito dominicale: Euro 7,32, Reddito agrario: Euro 9,31.

T - Terreno sito in SANT'ILARIO D'ENZA via Montegrappa snc. distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune

- Foglio: 3, Particella: 421, Reddito dominicale: Euro 7,32, Reddito agrario: Euro 9,31.

T - Terreno sito in SANT'ILARIO D'ENZA via Montegrappa snc. distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune

- Foglio: 3, Particella: 425, Reddito dominicale: Euro 1,09, Reddito agrario: Euro 1,39.



T - Terreno sito in SANT'ILARIO D'ENZA via Montegrappa snc. distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune

- Foglio: 3, Particella: 426, Reddito dominicale: Euro 1,09, Reddito agrario: Euro 1,39.

T - Terreno sito in SANT'ILARIO D'ENZA via Montegrappa snc. distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune

- Foglio: 3, Particella: 427, Reddito dominicale: Euro 1,69, Reddito agrario: Euro 2,15.

T - Terreno sito in SANT'ILARIO D'ENZA via Montegrappa snc. distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune

- Foglio: 3, Particella: 449, Reddito dominicale: Euro 0,64, Reddito agrario: Euro 0,81.

T - Terreno sito in SANT'ILARIO D'ENZA via Montegrappa snc. distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune

- Foglio: 3, Particella: 454, Reddito dominicale: Euro 3,65, Reddito agrario: Euro 4,64.

Proprietà per 1/2:

Area Urbana sita in SANT'ILARIO D'ENZA via Montegrappa snc. distinta al Catasto Fabbricati del suddetto Comune

- Foglio: 3, Particella: 453, cat. F/1, consistenza 182 m²

Data della vendita: 01/12/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 165.500,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 124.125,00.

Il compendio immobiliare oggetto di stima comprende più terreni edificabili, aree urbane (strada) facenti parte della lottizzazione denominata “Borgo Spelta” e un piccolo terreno agricolo adiacente, il tutto di forma pressochè rettangolare prospiciente e con unico accesso dalla via Montegrappa e che dista circa 500 metri dal centro urbano di Taneto frazione di Gattatico. Anche se l’immobile oggetto di esecuzione è ubicato in Comune di Sant’Ilario d’Enza è posto a confine con il Comune di Gattatico e il tratto di via Montegrappa in direzione sud verso il centro di Sant’Ilario d’Enza non è transitabile con i mezzi in quanto l’ultimo tratto (sottopassaggio della Variante di Sant’Ilario d’Enza e della linea ferroviaria) è solo pedonale/ciclabile, pertanto l’immobile è accessibile con gli automezzi soltanto dal centro di Taneto (via Manfredi del Comune di Gattatico).

IL COMPENDIO IMMOBILIARE COMPRENDE:

1) QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA’ di terreno edificabile, composto da più mappali, già parzialmente urbanizzato, con opere da ultimare, della superficie catastale complessiva di mq. 4922, della lottizzazione “Borgo Spelta” ubicata in via Montegrappa a ridosso del confine con il Comune di Gattatico.

2) QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA’ di una porzione di “sede stradale”, strada di penetrazione per accesso ai lotti edificatori, in comproprietà con i proprietari delle tre case a schiera (mappali 450, 451 e 452) già urbanizzata ma priva di collaudo, della superficie catastale di mq. 182 della lottizzazione “Borgo Spelta” ubicata in via Montegrappa a ridosso del confine con il Comune di Gattatico. L’accesso dalla pubblica via avviene attraverso la lottizzazione da completare.



Le opere di urbanizzazione della lottizzazione non sono state completate e attualmente l'area, ad eccezione di una porzione di strada e della strada interna (mappale 453) di accesso alle tre abitazioni a schiera (non oggetto della presente perizia), si presenta coperta di arbusti, rovi, piante, terreno accatastato, che ne impediscono la vista al suolo e delle opere di urbanizzazione già realizzate. Allo stato attuale non è possibile determinare e quantificare con precisione l'entità delle opere di urbanizzazione già realizzate e quella che mancano per il completamento della lottizzazione. Unico elemento noto per la quantificazione delle opere da ultimare è una relazione del geom. Cavatorti Iler allegata alla pratica edilizia SCIA prot. 5323 del 11/03/2019.

L'area è priva di recinzione, ad eccezione di una parte (lato sud-ovest) delimitata con recinzione amovibile di cantiere. A sud-est l'area confina con un terreno agricolo, a nord a salto con il canale Spelta e con la casa a schiera (mappale 450) e a ovest a salto confina con tre case a schiera e con la Montegrappa da cui si accede alla lottizzazione.

3) QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETÀ di terreno agricolo (mappale 419) della superficie catastale di mq. 385 adiacente al lato est della lottizzazione, non ricompreso nel perimetro della lottizzazione e privo di accesso diretto alla pubblica via. Questo piccolo appezzamento potrà essere accorpato all'area cortiliva dei fabbricati che saranno costruiti.

Confini:

Per il mappale 453 : mappali 452, 451, 450, 418, 454, e 449

Per i restanti mappali (a corpo) : mappali 423, 450, 453, 417 e canale Spelta.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Marco Peri nella perizia di stima depositata in atti, per i terreni e le aree in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli :

- ACCORDO DI PROGRAMMA in variante alla pianificazione territoriale ed urbanistica per la realizzazione della nuova viabilità denominata VARIANTE NORD DI SANT'ILARIO nei Comuni di Gattatico e Sant'Ilario d'Enza, ai sensi del comma 2 art. 27 della Legge n° 142/90 e dell'art. 40 della Legge Regionale 24/03/2004 n° 2000, per cui relativamente alla ditta Ruzzi-Castagnetti il Comune di Sant'Ilario d'Enza si impegna a: trasformare in edificabile, con destinazione residenziale, un appezzamento di terreno di proprietà dei signori Ruzzi -Castagnetti, posto sul lato nord-ovest del fondo a confine sui lati ovest e nord con il canale Spelta. L'area potrà esprimere una potenzialità edificatoria di 1.100,00 mq. di superficie utile. Trattandosi di accordo di programma non è presente alcuna convenzione urbanistica

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 69/2008 registro SUE del 20/06/2008 a nome CASTAGNETTI LORIS, RUZZI FRANCA e CASTAGNETTI CRISTINA per "OPERE DI URBANIZZAZIONE Zona R2° oggetto di accordo di programma in variante al P.R.G.".

- COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI prot. 10424 del 17/09/2008 - RICHIESTA DI PROROGA ULTIMAZIONE LAVORI prot. 2570 del 07/03/2011

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 119/2012 del 18/12/2012 a nome di VESTA S.R.L. per "RINNOVO DEL PC 69/2008".

- Nel comparto edificatorio è stato edificato solamente il lotto 1 (PdC n. 7/2011 del 18/02/2011) con la costruzione di tre case a schiera, non oggetto della presente perizia. Nella tabella degli indici urbanistici



allegata alla VARIANTE N. 73/2015 relativa a “variante al P.C. 7/2011” risultano edificati mq. 305,63 di S.U., pertanto a carico dei rimanenti lotti edificatori (oggetto di perizia) rimane una capacità edificatoria residua di mq. 794,37 di Superficie Utile.

- SCIA prot. 5323 del 11/03/2019 a nome di VESTA S.R.L. per “completamento opere di urbanizzazione di una lottizzazione già autorizzata con PdC n. 69/2008 e successivo n. 119/2012 in particolare pavimentazioni stradali ed illuminazione pubblica”. Con questa pratica edilizia non sono state eseguite le opere di urbanizzazione mancanti e necessarie per completare la lottizzazione.

Successivamente non sono stati presentati/rilasciati altri titoli edilizi e per completare le opere di urbanizzazione dovrà essere presentato un nuovo titolo edilizio (Scia), precisando che la capacità edificatoria residua è di mq. 794,37 di Superficie Utile.

Ad oggi le pratiche edilizie sono scadute e le opere di urbanizzazione non ancora ultimate e pertanto non sono state collaudate.

Dalla lettura dell'accordo di programma e delle pratiche edilizie non risulta che le opere di urbanizzazione, una volta collaudate, con il collaudo a carico del lottizzante, debbano essere cedute gratuitamente al Comune.

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, il Geom. Peri ha rilevato la NON REGOLARITA' EDILIZIA, in quanto le opere di urbanizzazione non sono state completate e ultimate nei tempi previsti dall'ultimo titolo edilizio (SCIA prot. 5323 del 11/03/2019), inoltre visto lo stato dei luoghi non è possibile accertare lo stato di avanzamento dei lavori e la loro conformità alle tavole di progetto.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

L'area della lottizzazione, allo stato attuale, si presenta in grande parte inaccessibile e non ispezionabile per la presenza di rovi, cespugli, piante che ne impediscono l'accesso e la visibilità del suolo e pertanto il rilievo delle opere di urbanizzazione già eseguite e di quelle mancanti per non è possibile senza l'esecuzione accurata di una pulizia dell'intera area. Si rileva inoltre, anche se non bene visibile, in quanto coperto dalla vegetazione, la presenza di materiale, presumibilmente, in base alle informazioni ricevute, di terreno depositato nell'area in oggetto.

Allo stato attuale, in assenza di un rilievo dettagliato, non è possibile quantificare con precisione i costi di bonifica dell'area e di smaltimento del materiale presente ed accatastato e pertanto sono stati determinati forfettariamente (cfr. perizia di stima).

Si riporto di seguito il valore delle decurtazioni indicato dal perito (pag. 24 perizia):

“1) Come precedentemente riportato attualmente l'area si presenta per la maggior parte in completo stato di abbandono, ad eccezione del mappale 453 e di porzione del mappale 418) e da ripulire da sterpaglie, rovi e alberi, terreno accatastato, inoltre è necessario fare un rilievo topografico strumentale per una riconfinazione dell'area che non è materialmente definita nei lati sud ed est a confine con il mappale 417 di altra proprietà. I costi per queste operazioni sono calcolati forfettariamente in €. 15.000,00.



2) Le opere di urbanizzazione sono ancora da ultimare e collaudare, in base al computo metrico del 08/03/2019 allegato alla pratica edilizia (SCIA prot. 5323 del 11/03/2019) l'importo dei lavori da realizzare era quantificato in €. 40.310,87. A scopo cautelativo e nell'impossibilità di verificare in loco quanto già realizzato e descritto nel computo e visto l'aumento dei prezzi di mercato che ci sono stati nel corso degli anni, si applica all'importo sopracitato una maggiorazione del 25%. Pertanto il costo delle opere di urbanizzazione mancanti è forfettariamente quantificato in €. 50.388,59.

3) Per l'ultimazione dei lavori si rende necessaria la presentazione di una nuova pratica edilizia (SCIA) oltre alla nomina di un progettista, direttore dei lavori, coordinatore della sicurezza, collaudatore e quanto necessario per la chiusura dell'iter burocratico perché si possa poi rendere concretamente edificabili il lotto urbanizzato. Gli onorari professionali sono quantificati a corpo forfettariamente in €. 25.000,00".

Ulteriori Notizie

Per ulteriori dettagli relativi agli immobili e per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione del lotto sopra indicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, all'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, ecc., si fa rinvio alla perizia, che qui si intende per interamente richiamata, e a quanto ivi rappresentato dall'esperto stimatore.

Stato di occupazione:

Il mappale 453 censito come F/1 è adibito a strada di accesso alle tre abitazioni (che non sono oggetto di esecuzione in quanto di altre proprietà) è attualmente utilizzato dai tre frontisti.

Il mappale 418, in parte, fino alla corrispondenza con il mappale 453 è attualmente utilizzato per l'accesso alla strada interna (mappale 453) e in parte adibito a parcheggi a lato della sede stradale.

I terreni che rientrano nel perimetro della lottizzazione e che sono censiti con i mappali 418 (parte), 454, 421, 420, 449, 425, 426 e 427 si presentano in completo stato di abbandono e parzialmente inaccessibili.

Il terreno agricolo censito con il mappale 419, esterno al perimetro della lottizzazione, si presenta in completo stato di abbandono.

Ai fini della procedura l'immobile è LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

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 professionista delegato il giorno **01/12/2026** alle ore **14:30** nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra), con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della



normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per il lotto UNICO il prezzo base per le offerte è di Euro 165.500,00 e l'offerta minima è di Euro 124.125,00.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato presso lo studio in Reggio Emilia, via Gramsci n. 24 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) II 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 EMIL BANCA CREDITO COOPERATIVO - FILIALE REGGIO EMILIA VIA ADUA, Via Adua n. 97/d, identificato con il numero della procedura e con codice IBAN IT93 X070 7212 8050 0000 0760 017 - 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 **offerta@vp.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 privata autenticata)** - le parti, i difensori delle parti, i creditori e i comproprietari non esecutati, 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 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 – presso lo studio del professionista delegato – 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 professionista delegato.

O) Nelle procedure esecutive instaurate fino al 28.2.2023, in caso di lotto/i abitato dal debitore esecutato, l'aggiudicatario potrà avanzare la richiesta di attuazione da parte del custode giudiziario dell'ordine di liberazione (da persone e da beni mobili e mobili registrati) non prima del versamento del saldo prezzo e comunque entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo; e non oltre – quale termine massimo – l'emissione del decreto di trasferimento. L'istanza deve essere proposta al Custode giudiziario IVG di Reggio Emilia, che provvederà a depositarla nel fascicolo dell'esecuzione.

P) 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, 07/09/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Lorenzo Dallari

