Tribunale di Reggio Emilia
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

RGE: **166/2024**

G.E.: STANZANI MASERATI NICCOLO'

Delegata per le operazioni di vendita ANNAMARIA FONTANA, dottore commercialista con studio in Reggio Emilia, via Monte Cusna n.18, tel. 3395384899

indirizzo mail annamaria@amfontana.com

indirizzo PEC annamaria.fontana@odcec.re.legalmail.it

Gestore della vendita telematica Zucchetti con portale www.fallcoaste.it

Custode: IVG di Reggio Emilia, via Saragat n. 19 – tel. 0522 513174

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta Annamaria Fontana, professionista delegata alla vendita immobiliare nella procedura in epigrafe,

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del Tribunale di Reggio Emilia Dott. Niccolò Stanzani Maserati emessa in data 28.10.2026

Visti gli artt. 591-bis e 570 c.p.c.

AVVISA

Che ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. darà luogo alla vendita telematica sincrona degli immobili pignorati di seguito descritti (nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal Geom. Giuseppe Neroni che si intende qui integralmente richiamata), tramite il collegamento alla piattaforma del gestore della vendita Zucchetti nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate.

La vendita avrà luogo in numero lotti 1. Tutti gli immobili sono di piena proprietà 1/1 dell'esecutato.

Firmato Da: ANNAMARIA FONTANA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d244ad

DESCRIZIONE DEI LOTTI

- *LOTTO 9:*

A2 - Abitazione di tipo civile sito in CADELBOSCO DI SOPRA (R.E.) Via 1º Maggio n. 14/2 distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 527 Sub 8 mq 65 piano S1-T

Stato di occupazione: il compendio immobiliare sarà consegnato libero da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano terra con cantina in immobile condominiale. Stato di manutenzione mediocre (allagamento fognario). Mancanza di caldaia autonoma.

È situato al piano terra con accesso autonomo, con altezza netta di 2.70m circa, ed è composto da soggiorno/pranzo con zona cottura di 18,00 mq netti circa, disimpegno di 3,15 mq netti circa e bagno di 4,82 mq netti, due camere da letto rispettivamente di12,95 mq netti circa e di 9,03 mq netti circa.

Al piano interrato vi è una cantina di pertinenza, con altezza netta di 2.50m circa, di 5,00 mq netti circa. Oltre ad area scoperta esclusiva di circa mq 38,00.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: RUE Comune di Cadelbosco Sopra come ambiti AC2 residenziali del previgente PRG con PUA approvato denominato PPR2.

Convenzione Urbanistica con il Comune di Cadelbosco Sopra atto Notaio Minganti RP 5276/3352 del 19.12.2006: manutenzione del verde pubblico a carico dei proprietari.

Conformità edilizia urbanistica: sì.

Spese condominiali insolute euro 0. Le spese condominiali annue si aggirano sui 500/600 euro.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: non presente. Scaduto.

Per ogni informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 14/01/2027 ore 16:10. Prezzo base: Euro 52.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 39.000,00.

Per ulteriori dettagli relativi agli immobili si rinvia alla perizia ed ai suoi allegati.

CONDIZIONI DI VENDITA E MODALITA' DELLA GARA:

La vendita avverrà con modalità sincrona telematica senza incanto a mezzo del gestore IVG REGGIO EMILIA – ZUCCHETTI S.r.l.

Firmato Da: ANNAMARIA FONTANA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d244ad

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 14 GENNAIO 2027 ALLE ORE 16.10 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (Aula 1 piano terra) con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.**

Sono ritenute valide le offerte presentate inferiori **fino ad un quarto del prezzo base** sopra indicato per ciascun immobile, quindi, di importo pari o superiore all'offerta minima.

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.

Il Lotto è posto 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 comma 5 e 40 comma 6, 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.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato ai contatti reperibili suindicati.

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**.

Firmato Da: ANNAMARIA FONTANA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d244ad

La vendita si svolgerà senza incanto, secondo il sistema previsto dagli artt. 570-574 c.p.c.

La vendita avverrà con modalità telematica sincrona.

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 su c/c bancario intestato a TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA aperto presso Cassa di Ravenna s.p.a., via Battaglione Toscano 1/a Reggio Emilia - identificato col numero della procedura e con IBAN: IT 83 G 06270 12800 CC0680334068– 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.

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.

Se l'offerta è stata firmata digitalmente da soggetto diverso da quello indicato come offerente nell'offerta stessa, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

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

Firmato Da: ANNAMARIA FONTANA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d244ad

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

Firmato Da: ANNAMARIA FONTANA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d244ad

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.

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.

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 altri soggetti autorizzati dal giudice o dal referente della procedura ex art. 20/1 D.M. n. 32/2015.

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.

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.

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.;

Firmato Da: ANNAMARIA FONTANA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d244ad

- 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.**

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.

Firmato Da: ANNAMARIA FONTANA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d244ad

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 debitore l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia (con sede in via Saragat n. 19 – tel. 0522 513174 – fax 0522 271150) con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

REGGIO EMILIA, 29/10/2026

Il Professionista Delegato

ANNAMARIA FONTANA

Firmato Da: ANNAMARIA FONTANA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d244ad

Firmato Da: ANNAMARIA FONTANA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d244ad