



**Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia**

**Esecuzione Immobiliare N. 240/2020 R.G. Esecuzioni**

**Avviso di vendita giudiziaria**

Il sottoscritto Dr. **Stefano Muzzarelli**, Notaio in Bibbiano (RE), iscritto 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, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottorssa Sommariva Camilla, in data 07/05/2025, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

**LOTTO 2)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA  
NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DALL'ARCH. ELISA DI GREGORIO  
che si intende quivi integralmente richiamata)**

Tra i Comuni di Scandiano e Viano (RE), località Fagianò, Via Borgonovi, 3 (SP7), **piena proprietà** di fondo rustico di circa 13 biolche – formato da appezzamenti in parte staccati e interclusi con giacitura acclive in prevalenza a seminativo arb., e due fabbricati indipendenti da terra a tetto, posti in via Borgonovi n. 3.

Il primo fabbricato, in fregio alla via Borgonovi con annessa area cortiliva esclusiva su di un lato, ha destinazione abitativa ed è organizzato con due unità abitative in unico corpo. L'abitazione sub 9 è formata al piano terra da: portico, ingresso vano scala esclusivo e locale sottoscala, due cantine, lavanderia centrale termica e stenditoio; al piano primo da: disimpegno, cucina, soggiorno con balcone, disimpegno notte, tre camere da letto e bagno; al piano secondo da: sei locali sottotetto. L'abitazione sub 10 al piano primo, con accesso da scala esterna sul mappale 642, è formata da: soggiorno, pranzo, disimpegno, bagno e camera da letto, oltre cantina al piano terra.

Il secondo fabbricato destinato a magazzino, alle spalle dell'edificio abitativo, con l'area cortiliva pertinenziale, è organizzato su due corpi di fabbrica ad uso ricovero attrezzi ai piani terra e primo.

**• LOTTO 2:**



**- Proprietà per la quota (1/1)**

**Catasto Fabbricati del Comune di Viano (RE):**

- **Foglio 24, particella 164, subalterno 9**, Categoria A/3, classe U, 10 vani, superficie catastale totale: 330 mq., totale escluse aree scoperte: 330, mq., Via Borgonovi n. 3, piano T-1-2, rendita catastale euro 568,10;

- **Foglio 24, particella 164, subalterno 10**, Categoria A/3, classe U, 4 vani, superficie catastale totale: 95 mq., totale escluse aree scoperte: 94 mq., Via Borgonovi n. 3, piano T-1, rendita catastale euro 227,24;

- **Foglio 24, particella 642, subalterno 2**, Categoria C/2, classe U, 245 mq., superficie catastale totale: 293 mq., Via Borgonovi n. 3, piano T-1, rendita catastale euro 582,05.

**Catasto Terreni del Comune di Viano (RE):**

- **Foglio 24, particella 154**, seminativo, classe 2, ha. 00.11.40, reddito dominicale euro 4,95, reddito agrario euro 6,77;

- **Foglio 24, particella 159**, semin arbor, classe 2, ha. 00.11.85, reddito dominicale euro 6,36, reddito agrario euro 7,04;

- **Foglio 24, particella 162**, seminativo, classe 3, ha. 00.42.77, reddito dominicale euro 13,03, reddito agrario euro 16,57;

- **Foglio 24, particella 173**, semin arbor, classe 3, ha. 00.13.55, reddito dominicale euro 4,83, reddito agrario euro 5,95;

- **Foglio 24, particella 689**, semin arbor, classe 3, ha. 01.27.66, reddito dominicale euro 45,49, reddito agrario euro 56,04;

- **Foglio 25, particella 5**, semin arbor, classe 1, ha. 00.45.92, reddito dominicale euro 32,96, reddito agrario euro 30,83;

- **Foglio 25, particella 7**, seminativo, classe 2, ha. 00.21.50, reddito dominicale euro 9,33, reddito agrario euro 12,77.

**Catasto Terreni del Comune di Scandiano (RE):**

- **Foglio 50, particella 302**, prato irrig, classe 2, ha. 00.67.24, reddito dominicale euro 46,53, reddito agrario euro 53,83;

- **Foglio 50, particella 303**, prato irrig, classe 2, ha. 00.41.12, reddito dominicale euro 31,86, reddito agrario euro 32,92.

**Data della vendita: 30/09/2025 ore 15:10. Prezzo base: Euro 186.800,00 Rilancio**



**minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 140.100,00.**

***Confini:***

Fg. 24 – Fabbricati VIANO: p.lle 164 sub 9 e sub 10, p.lla 642; Terreni VIANO: map.li 154,159,162,173,689:

in corpo unico da Nord in senso orario: Rio Fagiano, map.li 155, 156, 160, 157, via Borgonovi map.li 165, 166, 175, 189, 187, 185, 172, 161, 158, 153.

Fg 25 – Terreni VIANO, map.li 5, 7:

nell'insieme da Nord in senso orario: Fg 50 Scandiano map.le 294, Fg.25 Viano map.li 10, 9, 4, 3.

Fg 50 – Terreni SCANDIANO, map.li 302, 303: nell'insieme da Nord in senso orario: Strada interpoderale, mappali 307, 304, 305, 301, 300.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** secondo quanto dichiarato dall'Arch. Elisa Di Gregorio nella perizia di stima depositata in atti, su regolare istanza di accesso atti inoltrata via pec al Comune di Viano in data 22/02/2022, l'esperto ha ricevuto in visione ed estratto copia della documentazione resa disponibile presso l'Ufficio Tecnico comunale con l'addetto alle ricerche d'archivio, in data 14/03/2022.

Esito delle ricerche:

**Foglio 24 P.lla 164:** non risultano titoli edilizi originari sul fabbricato p.lla 164 fatta eccezione per:

**Autorizzazione Edilizia n. 14/91** – edificio 519 - rilasciata dal Sindaco di Viano il 22/07/991 per l'esecuzione dei lavori di: "Allargamento ingresso ed opere interne in locale destinato a negozio".

Dai grafici allegati risulta che detto intervento prevedeva l'ampliamento del portone centrale al piano terra prospiciente la via Borgonovi, quindi l'ampliamento del vano di comunicazione tra due locali del piano terra su via Borgonovi lato Sud.

Null'altro per la part.lla 164.

**Foglio 24 P.lla 642 (già p.lla 163)** non risultano titoli edilizi sul fabbricato p.lla 642. Inoltre, sui terreni:

**mappale 162** risulta C.E. n. 83/82 del 08/03/1983 Prot. n. 3183/82 per la realizzazione dei lavori:

montaggio box prefabbricato per ricovero bestiame (cavalli).



In conclusione, in atti comunali, mancano titoli edilizi a cui fare riferimento per la valutazione della conformità urbanistico edilizia.

Per l'identificazione dello stato legittimo dei beni occorre quindi fare riferimento alla definizione di cui al D.L. 76/2020, convertito in Legge in data 11/09/2020 n.120, e precisamente all'articolo 9-bis comma 1-bis DM 380/200125.

L'immobile in esame:

**p.lla 164**

- dalla lettura delle caratteristiche compositive e strutturali trattasi di fabbricato edificato in territorio rurale in epoca risalente al massimo alla prima metà del 900, quando non sussisteva obbligo di acquisire titolo abilitativo edilizio;

- risulta già presente nelle vecchie mappe catastali;

Ricerca catastale:

Schede planimetriche in atti catastali:

risultano disponibili alla consultazione telematica le schede planimetriche storiche dei sub soppressi n. 1,4,5,6,7 e si è acquisita con accesso diretto al cartaceo catastale l'unità immobiliare talloncino 7779182, tutte datate 1940.

Le unità identificano frazioni dell'intero fabbricato restituendone una parziale corrispondenza distributiva ai vari livelli ma sufficienti a delineare il fabbricato nella sua interezza planivolumetrica.

A pagina 46 della perizia di stima si rileva:

*epoca di costruzione: collocabile fine '800 inizi '900.*

**P.lla 642**

- dalla lettura delle caratteristiche compositive e strutturali restano individuati due corpi di fabbrica:

o per l'edificio a Nord rimane leggibile l'originaria destinazione degli accessori agricoli tipica stalla con fienile chiuso superiore e muratura a scarpa; presente nel suo sviluppo planimetrico già nelle vecchie mappe catastali. Non risultano le schede planimetriche d'impianto, l'ultima in atti, relativa al sub 2, è stata presentata il 05/06/2007 prot. RE0040044;

o Per l'edificio a Sud è intellegibile il carattere proprio dei capannoni recenti con struttura in cls e copertura con travi cap. La prima raffigurazione planimetrica catastale è del 05/06/2007 prot. RE0040044 unitamente al corpo Nord descritto.



o Si aggiunge che nella medesima scheda planimetrica è raffigurato, tra i due fabbricati, un locale ripostiglio, attrezzato oggi a servizio igienico.

A pagina 48 della perizia di stima si rileva:

*epoca di costruzione:*

*porzione di cui alla raffigurazione a.2.1: collocabile fine '800 inizi '900.*

*porzione di cui alla raffigurazione a.2.2: metà anni '90.*

Conclusione: non risultano titoli abilitativi in atti comunali, per l'edificio p.lla 164 risultano schede planimetriche di primo impianto sufficienti a confermarne l'esistenza anteriormente al 1940; per l'edificio p.lla 642 sub 2 non risultano titoli abilitativi in atti comunali, non risultano schede planimetriche di primo impianto, non risulta documentazione certa comprovante l'epoca di costruzione, l'edificio è composto di due corpi di cui, quello a Nord è riconducibile alle tradizionali dotazioni agricole con struttura tipica delle stallette con fienile, invece, quello a Sud è collocabile in epoche recenti per conformazione strutturale ricorrente negli anni 1980/1990.

Conformità edilizia - urbanistica: **NON CONFORME**

secondo quanto indicato dallo stimatore, per quanto è stato possibile verificare con indagini speditive di massima si registrano le seguenti conclusioni:

→ Fabbricati p.lla 164 sub 9 e 10 sostanziale coerenza dei dati geometrici con fisiologici adeguamenti distributivi interni rispetto alle schede catastali del 1939/40, con le seguenti eccezioni di rilievo:

- o chiusura del portico Nord con serramenti vetrati;
- o creazione di un balcone sul fronte principale, lato Ovest;
- o creazione di una rampa scale metallica esterna sul fronte Sud per accedere al sub 10 (attuale).

Inoltre, rispetto alla Autorizzazione edilizia n. 14/91 del 22/07/1991, non risulta realizzato l'ampliamento del portoncino di accesso.

Fabbricati p.lla 642 sub 2

o Per il corpo Nord (ex stalla) allo stato attuale completamente ristrutturato, mancano elementi di raffronto ma si leggono le caratteristiche tipologiche rimaste pressoché invariate. Presenza di opere eseguite in assenza di titolo: realizzazione di scala esterna metallica di collegamento al locale del piano superiore.

o Per il corpo Sud, di recente edificazione, mancando titoli abilitativi si determina la



condizione di abusivismo.

o Anche per il locale ripostiglio, attualmente allestito come WC, tra i due corpi di fabbrica si verifica la condizione di abusivismo.

→ Terreni:

o Mappali 162, 689: gli appezzamenti di terreno sono interessati dalla presenza di manufatti abusivi stabilmente infissi legati alla conduzione del fondo ed alla attività di allevamento, trattasi di box in lamiera, tettoie e manufatti minori in muratura con prevalente funzione di rimessa attrezzi agricoli o protezione bestiame. Sul mappale 162 si è rilevato che il box per ricovero bestiame installato in base alla C.E. n. 3183/82 del 08/03/1983 è posizionato diversamente rispetto alle previsioni di progetto.

Conformità catastale: **NON CONFORME**

#### **F. 24 mappale 164 sub 9**

La scheda catastale presentazione 24/06/1993 – ultima in atti - è rappresentativa dello stato di fatto con variazioni distributive e di destinazione d'uso incidenti sui parametri catastali di classamento e reddituali; in particolare, **al piano terra**, il porticato nord è stato chiuso, i locali del piano terra oggetto della Autorizzazione edilizia n. 14/91 del 22/07/1991, appartenenti uno al sub 9 (cantina) l'altro al sub 10 (cantina) non sono aggiornati e né sono riportate le variazioni di ampliamento del vano di comunicazione tra i due vani; il locale sottoscala risulta frazionato con un locale di servizio attualmente accessibile da nuovo vano porta aperto sulla cantina Sud/Est (già segnalata negozio con la detta Autorizzazione edilizia n. 14/91 del 22/07/1991); nel locale stenditoio a Sud/ovest è stato ricavato un locale igienico con accesso esclusivo dalla corte mappale 642; al piano secondo (sottotetto) sono presenti divisori e vani di comunicazione non raffigurati sulla planimetria.

#### **F. 24 mappale 164 sub 10**

la scheda catastale presentazione 24/06/1993 – ultima in atti - è rappresentativa dello stato di fatto con variazioni minime non incidenti sui parametri catastali.

#### **F. 24 mappale 642 sub 2**

la scheda catastale presentazione 05/06/2017 prot. RE0040044 – ultima in atti- è rappresentativa dello stato di fatto con variazioni minime non incidenti sui parametri catastali.

Si valuteranno i costi necessari per la regolarizzazione catastale.



Conformità impianti: NO

Certificazione energetica: NO

### **VINCOLI ACCERTATI**

Il perito segnala che i beni sono sottoposti ai vincoli e alle restrizioni operanti nell'ambito di tutela paesaggistico/ambientali/antropica/storico culturale, come espressamente indicati in perizia e nel CDU alla stessa allegato.

In particolare sul terreno **foglio 50 mappale 303** segnala che è stata costituita servitù di metanodotto relativa alla posa di una tubazione trasportante idrocarburi con e opere sussidiarie, alla costruzione di un manufatto accessorio fuori terra, occupante una superficie di circa mq. 30, con il relativo accesso costituito da strada della larghezza di mt. tre, con l'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere a distanza inferiore di otto metri dall'asse della tubazione e con obbligo di mantenimento della superficie asservita a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sugli stessi le normali coltivazioni, senza alterazione della profondità di posa della tubazione, consentendo alla società il libero accesso al fondo per il compimento delle opere di sorveglianza, manutenzione e riparazioni.

### **EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA**

costi presunti stimati in perizia per smaltimento/bonifica della copertura in eternit al capannone rimessa attrezzi.

### **COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Fabbricato abitativo p.lla 164 sub 10/9

Per regolarizzare le modeste modifiche esterne e le variazioni distributive interne è prevista la possibilità per l'acquirente di presentare idoneo titolo edilizio in sanatoria con paesaggistica; quindi, aggiornare le schede planimetriche.

Per il portico, attualmente chiuso abusivamente con serramenti, è prevista in questa sede la rimessa in pristino, ferma la possibilità di verificare successivamente incrementi disponibili di SU nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico.

Fabbricato p.lla 642 sub 2

La porzione di recente edificazione, per la quale non si sono reperiti titoli abilitativi, è ammissibile l'accesso alla procedura della sanatoria solo per soggetti IAP dimostrandone l'effettiva necessità, diversamente sarà necessario provvedere alla demolizione. Nell'ipotesi di accesso alla sanatoria sarà necessario anche presentare la pratica sismica



e paesaggistica.

Manufatti abusivi sui terreni mappali 162 e 689 del foglio 24

In sede di perizia, per le irregolarità insistenti sui terreni, è prevista la rimozione dei manufatti abusivi e la regolarizzazione del box per ricovero bestiame sul mappale 162 la corretta posizione.

Costi presunti stimati in perizia.

**Ulteriori notizie:** gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, condizioni, servitù, obblighi nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati.

**VINCOLI**

- servitù perpetua di passaggio per uso agricolo, pedonale e carraio, da esercitarsi su una striscia di terreno del fondo servente larga quattro metri lungo il Torrente Faggiano, **a favore dei terreni** distinti al **foglio 24 di Viano mappale 154, 159, 162 e 173** (ex foglio 29 mappale 10994 e 10995) **e a carico del terreno** distinto al **mappale 152 e 153**, costituita con atto a rogito notaio Domenico Spallanzani in data 6 maggio 1977 rep. 5466/2622, registrato a Reggio Emilia il 24 maggio 1977 al n. 2863, trascritto a Reggio Emilia il giorno 1° giugno 1977 al n. 4264 R.P.;
- con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, autenticato nella firma dal Notaio Giuseppe Vio di Casalgrande Rep. 81012, trascritto a Reggio Emilia il 18 aprile 2003 al part. 6610, il signor ...omissis... si è assunto l'obbligo e l'onere di costruire un muro di recinzione da realizzarsi a cavallo tra gli immobili distinti al **foglio 24 mappale 160 sub 3** e gli immobili distinti al **foglio 24 mappali 159, 162 e 174**;
- servitù di metanodotto a carico dei terreni distinti al **foglio 50 mappale 303** a favore di SNAM s.p.a., con sede a San Donato Milanese (MI), relativa alla posa di una tubazione trasportante idrocarburi con relative opere sussidiarie, alla costruzione di un manufatto accessorio fuori terra, occupante una superficie di circa mq. 30, con il relativo accesso costituito da strada della larghezza di mt. tre, con l'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere a distanza inferiore di otto metri dall'asse della tubazione e con obbligo di mantenimento della superficie asservita a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sugli stessi le normali coltivazioni, senza alterazione della profondità di posa della tubazione, consentendo alla società indicata il libero accesso al fondo per il compimento delle opere di sorveglianza, manutenzione e riparazioni; il tutto come risulta dall'atto





autenticato nella firma dal Notaio Giuseppe Beccari di Castelnovo ne' Monti in data 19 febbraio 1998, rep. 166061, trascritto a Reggio Emilia il 20 marzo 1998 al part. 3152.

**Stato di occupazione:** gli immobili verranno consegnati libero 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 30 Settembre 2025 alle ore 15:10 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 n. 2) il prezzo base è di Euro 186.800,00 e l'offerta minima è di Euro 140.100,00.**

**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](http://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 alla procedura e aperto presso **"EMILBANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'**



**COOPERATIVA", Agenzia di Reggio Emilia, Via Adua n. 97/d, identificato con il numero della procedura (RGE 240.2020) e con codice IBAN IT 41 X 07072 12805 000000714102– della somma pari al 20% 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.**

**Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a offrire personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.**

**In caso di offerta formulata da più persone, ai sensi dell'art. 12/4, terzo periodo, 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. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.**

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (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.

In caso di ricorso alla figura del presentatore, si dispone che il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre



offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata dal sistema, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

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<sup>p</sup>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 mandatari 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 90 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 90 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](http://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](http://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, 9 Maggio 2025

***Il Notaio Dr. Stefano Muzzarelli***

