

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N. 63/2024 R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. **Roberto Serino**, Notaio in Guastalla (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 Dottoressa Camilla Sommariva in data 13/05/2025, 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

DALL'ING. GIOVANNI DAVOLI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Reggio Emilia, Via G. Rinaldi n. 111, loc. Roncocesi, **piena proprietà** di fabbricato industriale con uffici da terra a tetto formato da piano terra e primo, con area cortiliva pertinenziale di circa 4.500 mq, tre aree di 720 mq complessivi adibite ad opere di viabilità e cabina elettrica in corpo staccato di circa 32 mq.

Il fabbricato industriale da terra a tetto risulta composto al piano terra da: capannone a doppio volume per l'attività industriale (area lavorazione, magazzino, assemblaggio e spedizione), con altri locali di supporto all'attività produttiva svolta (tra cui: sale prove, uffici di supporto alla produzione, area relax, centrali termiche e cabina di trasformazione, spogliatoi, servizi igienici); al primo piano da uffici.

In dettaglio, come da planimetria catastale il fabbricato risulta composto a piano terra da: ingresso a bussola sul lato Sud con portico, sale riunioni, sale prove, depositi, infermeria, un box interno, una zona ristoro, spogliatoi con bagni/docce, centrale termica e quadro, cabina di trasformazione, due tettoie (sui prospetti sud e ovest, rispettivamente Hm 4.10 ml e Hm 4.50 ml), area catastalmente denominata "officina", adibita a magazzino ed area lavorazione; area spedizione ed area adibita ad assemblaggio a doppio volume sul lato Est, con box interno (attualmente non autorizzato). Sul lato Est risultano presenti al piano terra: locale compressori e servizi igienici, con scale di collegamento al primo



piano con servizi e spogliatoi. Il primo piano sul lato Sud del fabbricato, da cui si accede da scala interna e ascensore, risulta costituito da: n. 15 vani catastali adibiti ad uffici, di cui: un ufficio open space raggiungibile anche da scala a chiocciola esterna al fabbricato ed alcuni vani chiusi e separati da pareti mobili ed altri dati in sublocazione, come riferito dagli occupanti al sopralluogo, meeting room temporanee, una sala stampanti, ripostigli, disimpegni, servizi igienici, area soppalcata con box interno.

Il capannone presenta una superficie commerciale complessiva di circa 6.255 mq, comprensiva della superficie dei locali a supporto dell'attività produttiva in essere e delle tettoie e portico.

La zona uffici al primo piano presenta una superficie commerciale di circa 1.060 mq.

***Diritto reale pignorato:*** piena proprietà

***Indirizzo:*** in Comune di Reggio Emilia, Via G. Rinaldi n. 111, loc. Roncocesi

***Estremi catastali:***

#### **LOTTO 1):**

##### **Proprietà per la quota 1/1 di:**

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

- **Foglio 42, particella 486 sub. 1**, z.c. 2, categoria D/7, Via Giovanni Rinaldi n. 111 Piano T-1, Rendita Euro 68.845,20;

- **Foglio 42, particella 883**, z.c. 2, categoria D/1, Via Giovanni Rinaldi n. 111 Piano T, Rendita Euro 336,00.

Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia:

- **Foglio 42, particella 1090**, qualità seminativo, classe 1, are 3.25, R.D. Euro 2,94, R.A. Euro 3,36;

- **Foglio 42, particella 1091**, qualità seminativo, classe 1, are 3.60, R.D. Euro 3,25, R.A. Euro 3,72;

- **Foglio 42, particella 1092**, qualità seminativo, classe 1, are 0.35, R.D. Euro 0,32, R.A. Euro 0,36.

- **Data della vendita: 09/10/2025 ore 15:30. Prezzo base: Euro 3.524.000,00  
Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 2.643.000,00.**

***Confini catastali*** (così come riportati nel contratto di mutuo ipotecario): il complesso



risulta confinante con p.lle 1099, 1095, 531, Via Rinaldi e via C. Marx, salvo altri.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto dichiarato dall'Ing. Giovanni Davoli nella perizia di stima depositata in atti, il fabbricato in oggetto, come risultante dagli atti di provenienza e dall'intero fascicolo edilizio è stato edificato in forza di:

- concessione edilizia n. 17427/1990 di PG del 29/10/1990 per “costruzione di uno stabilimento industriale di artigianato produttivo con uffici, uso U19” in via Rinaldi a Villa Roncoesi angolo via Marx, come da richieste a prot. n. 9517/1990 di PG del 30/03/1990 ed a prot. n.14330/1990 del 22/05/1990, con allegato atto di compravendita Notaio D. Spallanzani del 30/07/1990 rep. 17471/6690.

- Variante CE n. 4323/1993 di PG del 25/03/93 (richiesta del 15/02/1993) per “variante alla CE n. 17427/1990 di PG del 29/10/1990 da realizzarsi in Via Rinaldi”, consistente in R.6, ristrutturazione senza incremento di superficie utile, con relazione del processo produttivo valvole oleodinamiche in alluminio.

- Concessione edilizia n. 19839/1994 di PG del 06/09/94 (richiesta del 21/06/1994) per “ultimazione lavori della CE n. 17427/1990 di PG del 29/10/1990”, con descrizione delle opere di finitura da completare, con relazione tecnica L.10/91 e stratigrafie.

- Variante CE n. 9442/1995 di PG del 18/05/95 (domanda del 14/03/1995) per “opere interne ed esterne”, con relazione illustrativa delle varianti e grafici allegati, in particolare le sezioni (TAV.7).

- **Agibilità attestata per silenzio assenso in data 29/08/1995 PS 6096/95 essendo decorsi i 45 giorni dalla data di presentazione della richiesta di abitabilità n. 24535/1995 di PG del 13/07/1995, con allegate:**

- dichiarazione di conformità impianto elettrico del 07/05/1995 come depositata presso il comune di Reggio Emilia a prot. 2353 PS del 21/06/1995,
- dichiarazione conformità impianto condizionamento, riscaldamento, antincendio, gas metano, idrico sanitario del 06/06/1995 nel capannone industriale (con presenti: radiatori in ghisa, ventilconvettori, termostrisce, aerotermini),
- autorizzazione allo scarico delle acque reflue del 19/06/1995 nella rete fognaria depurata,
- certificato di collaudo statico e fine lavori in data 08/07/1995,
- accatastamento,



- certificato di prevenzione incendi n.29727 con scadenza 28/06/2001.
- Autorizzazione n. 26457/1995 di PG rilasciata in data 08/09/1995 (domanda del 03/08/1995) per “installazione di insegne frontali su fabbricati esistenti”;
- richiesta di concessione edilizia n.38285/1995 di PG del 17/11/1995 per “apertura vani porta ascensore a PT e 1P e montaggio ascensore”;
- concessione edilizia n. 10911/1998 di PG del 19/05/1998 (domanda del 10/04/1998) per “NC4 ampliamento di stabilimento industriale con incremento di superficie utile”, per lotto già interamente urbanizzato provvisto di strada, fogna comunale, acquedotto, gasdotto, ENEL e SIP. Come da relazione di progetto, l’edificio viene realizzato con struttura prefabbricata pilastri, travi e solai in CA e CAP e pannelli prefabbricati isolanti, parere favorevole alla richiesta riesame progetto VVFF.
- Variante CE n. 30152/1998 di PG del 05/12/1998 (come da domanda del 20/10/1998) per “variante alla CE n.10911/1998 di PG del 19/05/1998 consistente in R.6 ristrutturazione senza aumento di SU”, con allegata pianta del piano terra (TAV. 3).
- **Agibilità attestata per silenzio assenso in data 27/05/1999 PS 3001/99 essendo decorsi i 45 giorni dalla data di presentazione della richiesta di abitabilità n. 8825/1999 di PG del 08/04/1999, con allegate:**
  - ricevuta di deposito certificazioni L. 46/90 e s.m.i. a prot. n. 295/1999 di PS del 16/03/1999,
  - certificato di prevenzione incendi n.29727 con scadenza 24/03/2005,
  - ricevuta di deposito della documentazione ai sensi della L.10/91 e smi. prot. 239 di PS del 31/07/1998,
  - certificato di collaudo statico a prot. 13726 PS del 11/12/1998,
  - accatastamento.
- Autorizzazione edilizia n. 17562/2001 di PG del 30/10/2001 come da domanda del 31/07/2001 per “adeguamento norme sanitarie in fabbricato industriale” consistente in realizzazione di nuove pareti interne divisorie e aperture finestre in locali di lavorazione, come da relazione tecnica.
- Domanda di Concessione edilizia n. 22078/2001 di PG e n. 7239/2001 di PS del 28/09/2001, per “ampliamento di stabilimento industriale”, con allegata relazione tecnica di progetto, descrizione e tabella indici urbanistici. Tale pratica risulta archiviata per allegati tecnici mancanti. Successiva domanda di riesame n. 12519/2002 di PG del



14/06/2002 della CE n. 22078/2001 di PG e n.7239/2001 di PS del 28/09/2001 e comunicazione che istanza non può essere accolta visto il parere contrario espresso dall'AUSL in data 12/07/2002 prot. n. 82474, con allegata relazione geologica e geotecnica.

- Concessione edilizia n.17615/2002 di PG del 21/10/2002 a seguito di domanda di riesame del 23/08/2002 della CE n.22078/2001 di PG e n.7239/2001 di PS del 28/09/2001 per “ampliamento fabbricato industriale”, con allegato parere favorevole dell'AUSL del 10/09/2002, con allegata planimetria di progetto con schema fognature (TAV.1P), a seguito di volturazione n.24463/2002 di PG del 20/11/2002.

- DIA n. 3695/2003 di PG del 22/02/2003 per costruzione di cabina ENEL e spostamento deposito trucioli;

- DIA n. 16321/2004 di PG del 23/07/2004 per “modifiche interne e esterne senza modifica della s.u.” in variante alla CE n. 17615/2002 di PG del 21/10/2002, con allegati grafici autorizzativi tra cui piante piano terra (TAV. 1p), **sezioni e prospetti (tav. 2P)**;

- **certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 7342/2005 di P.G. del 30/06/2005** (come da domanda del 06/04/2005) con allegate:

- autorizzazione allo scarico delle acque reflue PS n 1127 del 07/04/2005,
- comunicazione di fine lavori in data 07/03/2005,
- ricevuta di deposito certificazioni L.10/91 e s.m.i. a prot. n. 501/2004 di PS del 03/12/2004,
- ricevuta di deposito della documentazione ai sensi della L.46/90 e smi. prot.1310/2004 di PS del 21/03/2005,
- certificato di collaudo statico a prot. 411 PS del 02/04/2005,
- accatastamento (cabina ENEL e capannone)
- dichiarazione inizio attività VVFF rif pratica n.29727,
- STD a prot n. 7344/2005 di PG del 06/04/2005.

- Autorizzazione edilizia n. 3072/2004 di PG del 01/03/2004 (con domanda del 11/02/2004) per “installazione n.1 insegna”.

- DIA n. 20926/2006 di PG e n. 10386/2006 di PS del 19/10/2006 per “ristrutturazione edilizia fabbricato industriale” con relazione tecnica illustrativa delle opere da effettuarsi per la sistemazione del locale open space con la realizzazione di sala riunioni, ufficio dirigente, servizio igienico e n. 10 postazioni di lavoro.



- DIA in variante n. 13020/2008 di PG del 04/06/2008 per “sistemazione di recinzione e variazioni interne”, come variante alla DIA n. 10386/2006 di PS del 19/10/2006.
- Cambio intestazione della DIA n. 20926/2006 di PG del 19/10/2006 a prot. n. 26485/2012 di PG del 21/12/2012 al nuovo intestatario.
- SCIA in sanatoria n. 26486/2012 di PG del 21/12/2012 per variazioni minori al precedente titolo abitativo DIA n. 13020/2008 di PG del 04/06/2008 per “modifiche distributive interne” e relazione tecnica illustrativa delle modifiche interne della zona lavorazione a piano terra e nuovo accatastamento.
- **Richiesta di Certificato di conformità edilizia ed agibilità** n. 30236/2014 di PG del 02/09/2014, con ricevuta di deposito certificazioni di conformità impiantistiche prot. n.1005/2014 PS del 18/11/2014, comunicazione fine lavori in data 11/01/2013.
- Manutenzione straordinaria in Attività Edilizia Libera n.12391/2012 di PG dell'11/07/2012 per “installazione linee vita”, con fine lavori in data 19/12/2012, con allegato contratto di locazione.
- SCIA n. 38161/2014 di PG del 05/11/2014 per “ristrutturazione edilizia” con la realizzazione di una nuova bussola di ingresso protetta da tettoia.
- Variante n. 20748/2015 di PG del 19/05/2015 alla SCIA n.38161/2014 di PG del 05/11/2014.
- **Richiesta di Certificato di conformità edilizia ed agibilità** n. 34623/2015 di PG del 29/07/2015.
- Permesso di Costruire n. 50435/2017 di PG del 15/06/2017 (come da domanda del 22/05/2017) per “realizzazione di due tettoie esterne e nuovo box interno” in particolare come da relazione tecnica illustrativa il progetto riguarda la realizzazione di 3 strutture in carpenteria metallica autonome dal punto di vista strutturale e in particolare due tettoie esterne sul lato ovest e un box interno per compartimentazione area di lavoro, con allegata la seguente documentazione:
  - consegna documentazione integrativa a prot n.63283/2017 di PG del 23/06/2017,
  - deposito progetto strutturale per LR 19/2008 antisismica a prot n. 67386/2017 di PG del 04/07/2017,
  - comunicazione inizio lavori in data 05/07/2017 a prot. n. 67396/2017 di PG del 04/07/2017,
  - comunicazione fine lavori strutturali all'08/03/2018,



◦ relazione a struttura ultimata e deposito del certificato di collaudo e collaudo statico a prot. n.4823 del 20/03/2018,

- Variante in corso d'opera n. 128442/2017 di PG del 05/12/2017 al Permesso di Costruire n. 50435/2017 di PG del 15/06/2017 per “realizzazione di n.2 tettoie esterne e box interno”.

- **Richiesta di Certificato di conformità edilizia ed agibilità** n. 41437/2018 di PG del 29/03/2018 rif. al PDC PG n.50435/2017 e successiva VAR PG 128442/2017 e successivo sopralluogo in data 17/05/2018, con allegati i grafici autorizzativi, in particolare: **tav.2 variante- tav.2 pdc originario con dettagli tettoie e planimetrie generale.**

- CILA ordinaria n. 110198/2017 di PG del 24/10/2017 per “sostituzione del manto di copertura”, con allegata relazione tecnica e comunicazione di fine lavori a prot n.9186/2018 di PG del 22/01/2018.

- CIL prot n.138211/2019 di PG del 16/07/2019, per “Manutenzione straordinaria opere interne” con relazione tecnico-descrittiva delle opere in progetto, rifacimento uffici al 1' piano e servizi igienici (in dettaglio: rifacimento servizi, rimozione pareti attrezzate e posa di nuove pareti divisorie, sostituzione pavimento galleggiante, rimozione controsoffitto e posa di un nuovo controsoffitto), senza modifica delle destinazioni d'uso e superfici, con grafici allegati, con fine lavori a prot. n.305638/2023 di PG del 21/12/2023 e **allegati i grafici dello stato realizzato al primo piano**, con dichiarazione conformità impianto elettrico e rilevazione incendi al 1P del 14/02/2020, dichiarazione di conformità impianto di climatizzazione in pompa di calore nel nuovo box nel magazzino a piano terra e impianto multisplit locali uffici al primo piano, con allegato progetto definitivo adeguamento impianti elettrici a servizio dei locali a uso ufficio a prot. n.305959/2023 di PG del 21/12/2023.

- Ordinaria manutenzione prot n. 106082/2023 di PG del 18/04/2023 per “installazione di n.1 infrastrutture per il servizio di ricarica dei veicoli elettrici su suolo privato”, con descrizione dell'infrastruttura di ricarica.

Lo stimatore, in data 13/12/2024 prendeva visione e copia delle pratiche edilizie sopra menzionate tramite il portale online predisposto dal comune di Reggio Emilia [inpraticare.microdisegno.com](http://inpraticare.microdisegno.com). Dalle ricerche effettuate e dal confronto tra gli elaborati di progetto e lo stato di fatto si può affermare che **gli immobili NON risultano**



**conformi allo stato autorizzato.**

Dalla disamina dell'intero fascicolo edilizio risulta che:

- l'ultimo stato legittimato del primo piano con uffici è quello riportato nei grafici allegati alla CIL prot n.138211/2019 di PG del 16/07/2019 per “Manutenzione straordinaria opere interne”;
- l'ultimo stato legittimato del piano terra con tettoie è quello riportato nella tav.2 della variante n. 128442/2017 di PG del 05/12/2017 al Permesso di Costruire n. 50435/2017 di PG del 15/06/2017 per “realizzazione di n.2 tettoie esterne e box interno”.
- L'ultimo stato legittimato delle sezioni del fabbricato è quello riportato nella tav.2P relativo e sezioni e prospetti allegato alla DIA n.16321/2004 di PG del 23/07/2004 per “modifiche interne e esterne senza modifica della s.u.” in variante alla CE n.17615/2002 di PG del 21/10/2002.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, **lo stato di fatto degli uffici al primo piano** risulta pressoché conforme ai grafici allegati alla CIL prot n.138211/2019 di PG del 16/07/2019 tranne per la presenza di alcune partizioni interne e porte interne, non presenti nei grafici autorizzativi. **Difformità sanabili** dopo la presentazione di idonea pratica edilizia. Le planimetrie catastali risultano conformi all'ultimo stato legittimato e risultano da rettificare con lo stato di fatto riscontrato al sopralluogo dopo la presentazione di idonea pratica comunale.

**Lo stato di fatto del capannone al piano terra, dei vani a supporto dell'attività produttiva e delle tettoie al piano terra**, risulta pressoché conforme ai grafici allegati alla tav.2 della variante n.128442/2017 di PG del 05/12/2017 al Permesso di Costruire n. 50435/2017 di PG del 15/06/2017 tranne per la presenza di alcune partizioni interne e box interni al capannone, non presenti nei grafici autorizzativi, diverse destinazioni d'uso di alcuni vani (i.e. sala riunioni ad uso sala prove, infermeria ad uso sala prove). **Difformità sanabili** dopo la presentazione di idonea pratica edilizia. Le planimetrie catastali risultano conformi all'ultimo stato legittimato e risultano da rettificare con lo stato di fatto riscontrato al sopralluogo dopo la presentazione di idonea pratica comunale.

**Risultano depositate certificazioni impiantistiche di cui alla Legge 46/90 e s.m.i.** in particolare nel fascicolo edilizio risultano:

- dichiarazione conformità impianto elettrico e rilevazione incendi al 1P del 14/02/2020,



- dichiarazione di conformità impianto di climatizzazione in pompa di calore nel nuovo box nel magazzino a piano terra e impianto multisplit locali uffici al primo piano, con allegato progetto definitivo adeguamento impianti elettrici a servizio dei locali a uso ufficio a prot. n.305959/2023 di PG del 21/12/2023;
- ricevuta di deposito certificazioni di conformità impiantistiche prot. n.1005/2014 PS del 18/11/2014, a corredo della SCIA in sanatoria n. 26486/2012 di PG del 21/12/2012, relative alla zona lavorazione a piano terra;
- dichiarazione di conformità impianto elettrico eseguito a vista in capannone industriale ed uffici annessi del 07/05/1995 come depositata presso il comune di Reggio Emilia a prot. 2353 PS del 21/06/1995,
- dichiarazione conformità impianto condizionamento, riscaldamento, antincendio gas metano idrico sanitario del 06/06/1995 nel capannone industriale (con presenti: radiatori in ghisa, ventilconvettori, termostricce, aerotermini).

Risulta rilasciato sull'immobile in oggetto un attestato di prestazione energetica n. 02236-043384-2017, **classe energetica G con E<sub>pgl,nren</sub>=454,82 kWh/m<sup>2</sup>anno**, con scadenza al 04/06/2027.

#### **EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO:**

non sono da prevedersi oneri di ripristino.

#### **COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:**

sono da prevedersi costi di regolarizzazione per le difformità riscontrate al sopralluogo consistenti in: diversa distribuzione di spazi interni sia nel capannone al piano terra che negli uffici al primo piano, presenza di porte in posizione differente rispetto all'ultimo stato legittimato e diverse destinazioni d'uso di alcuni locali al piano terra. Tali **difformità risultano sanabili** dopo la presentazione di idonea pratica edilizia (CILA in sanatoria). **Necessario un aggiornamento catastale.**

Si segnala che durante le operazioni peritali è emerso come lo studio ..omissis... associati sia stato incaricato dalla ...omissis... per la presentazione di una pratica edilizia al comune di Reggio Emilia per sanare le difformità tramite CILA in sanatoria senza opere per “diversa distribuzione interna” e pratica DOCFA per aggiornamento catastale, **per un compenso pari a 2.200 € + cassa+ iva, esclusi oneri e diritti segreteria**. Si allega in perizia lo scambio mail intercorso tra le Parti e la documentazione ricevuta dallo studio ...omissis... associati, in particolare le piante (in giallo/rosso) e la documentazione



catastale da allegare alla pratica in sanatoria. Ad oggi tale CILA in sanatoria e l'aggiornamento catastale non risultano ancora presentati. Si segnala che in data 03/10/2024 la società ...omissis... pagava al comune di Reggio Emilia sportello edilizia per la CILA in sanatoria (non ancora presentata) le sanzioni pari a 1.000 € ed i diritti di segreteria pari a 40 €.

RESTANO A CARICO DELLA PARTE AGGIUDICATARIA ogni e qualsivoglia onere e spese di regolarizzazione.

#### **COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:**

##### **lotto 1 FABBRICATO INDUSTRIALE**

Durante il sopralluogo **sono state riscontrate difformità** tra la consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio, come meglio riportato nel paragrafo 5.1.3 della regolarità edilizia.

***Ulteriori Notizie:*** l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che qui vi si intendono integralmente richiamati. Si precisa che risultano trascritti:

- in data 10/05/2018 al n. 7261 di R.P.: **cessione di pigioni** a favore di BANCO B.P.M. S.P.A., con sede in Milano, codice fiscale 09722490969, in forza di contratto di cessione dei crediti a scopo di garanzia a ministero del Notaio Giovanni Aricò Rep. 57750/12780, gravante la piena proprietà degli immobili in Comune di Reggio Emilia censiti al Catasto Fabbricati al foglio 42 particella 486 subalterno 1 e particella 883 ed al Catasto Terreni al foglio 42 particelle 486 - 883 - 1090 - 1091 e 1092;
- in data 05/07/2018 al n. 10680 di R.P. costituzione di servitù coattiva a favore di IREN S.P.A., con sede in Reggio Emilia, codice fiscale 07129470014, gravante il terreno in Comune di Reggio Emilia censito al Catasto Terreni al foglio 42 particella 486.
- si rimanda al paragrafo 5.1.3 della perizia inerente l'inquadramento urbanistico del lotto per i vincoli come risultanti dagli strumenti urbanistici vigenti.

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

#### **LOTTO 2)**

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA in ATTI,**

**con breve relazione aggiuntiva depositata il 24.2.2025**

**DALL'ING. GIOVANNI DAVOLI**



**che si intendono quivi integralmente richiamate)**

In Comune di Reggio Emilia, Via Dino Buzzati n. 33, località San Maurizio, **piena proprietà di porzione di fabbricato di civile abitazione, facente parte del condominio "PIETRA"**, privo di ascensore consistente in appartamento al piano secondo, con cantina al piano terra. E' **ricompresa la quota di 1/16 (un sedicesimo) di proprietà indivisa di area di terreno di mq. 729 catastali (al mappale 176 del Foglio 219)**, inquadrata dal RUE vigente come "viabilità", attualmente adibita in parte ad area cortiliva di pertinenza del fabbricato ed in parte a strada, da cedere gratuitamente al comune o da assoggettare a servitù pubblica. L'appartamento in oggetto, all'interno 8, di circa 50 mq di superficie commerciale, risulta costituito al secondo piano da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone (Hm=2.70 ml) e al piano terra da una cantina pertinenziale (Hm=2.60 ml).

Dalla relazione di stima si evincono oneri insoluti condominiali.

***Diritto reale pignorato:*** piena proprietà di porzione di fabbricato di civile abitazione, e ulteriore quota di 1/16 (un sedicesimo) di proprietà indivisa di area di terreno di cui al mappale 176 di seguito meglio indicato.

***Indirizzo:*** in Comune di Reggio Emilia, Via Dino Buzzati n. 33, località San Maurizio.

***Estremi catastali:***

**LOTTO 2):**

**Proprietà per la quota 1/1 di:**

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

- **Foglio 219, particella 210 sub. 12**, z.c. 2, categoria A/2, classe 2, vani 3, superficie catastale totale: 52 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 50 mq., Via Dino Buzzati n. 33 Piano T-2, Rendita Euro 255,65.

**Proprietà per la quota indivisa di 1/16 (un sedicesimo) di:**

Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia:

- **Foglio 219, particella 176**, qualità vigneto, classe 1, are 7.29, R.D. Euro 11,67, R.A. Euro 7,15.

- **Data della vendita: 09/10/2025 ore 15:30. Prezzo base: Euro 52.000,00  
Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 39.000,00.**



**Confini catastali (così come riportati nell'atto di provenienza):**

l'appartamento confina con: sub. 10, vano scale, area cortiliva, sub. 6.

La cantina confina con: corridoio, subb.10 e 33 (ad oggi soppresso), subb. 22 e 23.

Il terreno di cui al mapp. 176 del Fg.219 confina con: ragioni ai mappali 210 e 173 e con ragioni di cui ai fabbricati condominiali ai civici 19, 21, 23, 25 e 27.

Salvo altri e più precisi confini.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** secondo quanto dichiarato dall'Ing. Giovanni Davoli nella perizia di stima depositata in atti, il fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare in oggetto, come risultante dall'atto di provenienza e dall'intero fascicolo edilizio è stato edificato in forza di:

- PdC n. 9984/2004 di PG del 25/05/2004 (con domanda del 06/05/2004) per “progetto per la realizzazione di n. 16 appartamenti in Via D. Buzzati loc. San Maurizio”, con comunicazione di inizio lavori in data 29/06/2004;

- D.I.A. n. 12958/2005 del 14/06/2005, per “variazioni minori in corso d’opera a precedente titolo edilizio n. 9984/2004 di PG del 25/05/2004” per piccole modifiche alle pareti divisorie interne e alla sistemazione dell’area cortiliva, con allegati i grafici autorizzativi tra cui: TAV.4/V1 (piante variante) del 27/06/2005 con piante del piano terra e secondo e TAV.6/V1 (sezioni variante) del 14/06/2005 per le sezioni.

In data 15/07/2005 veniva depositata scheda tecnica descrittiva al prot. n. 15320/2005. Risulta allegato elaborato planimetrico tipo mappale n. 656885 datato 17/05/2005, che identifica correttamente le u.i. in oggetto.

Nel fascicolo edilizio risulta dichiarazione fine lavori isolamento termico PS 280/2005 del 03/08/2005, relazione tecnica L.10/91 depositata con prot. n. 280/2005 di PS del 03/08/2005, dichiarazione di conformità L.46/90 e s.m.i. depositata con prot. n.950/2005 di PS del 03/08/2005.

In data 15/07/2005 con il prot. n.15319/2005 di PG veniva richiesto il certificato di conformità edilizia e agibilità, con comunicazione di fine lavori in data 15/07/2005.

**Il certificato di conformità edilizia ed agibilità risulta rilasciato con provvedimento n. 15319/2005 di PG del 27/02/2009**, a seguito di sopralluogo effettuato in data 01/09/2005.

Lo stimatore, in data 02/12/2024 prendeva visione e copia delle pratiche edilizie sopra menzionate tramite il portale online predisposto dal comune di Reggio Emilia



inpraticare.microdisegno.com. Dalle ricerche effettuate e dal confronto tra gli elaborati di progetto e lo stato di fatto si può affermare che **gli immobili risultano conformi allo stato autorizzato**. Dalla disamina del fascicolo edilizio risulta che lo stato di fatto dell'appartamento e della cantina al momento del sopralluogo risulta conforme ai grafici allegati alla D.I.A. in variante n. 12958/2005 del 14/06/2005.

Le planimetrie catastali risultano conformi all'ultimo stato legittimato ed allo stato di fatto al momento del sopralluogo.

**SI SEGNA LA UNA DIFFORMITÀ SULL'ULTIMO ELABORATO PLANIMETRICO** depositato con Prot. RE0062265 del 25/10/2021, a seguito di una pratica edilizia (SCIA) presentata nel 2022 a prot. n.12533/2022 del 19/05/2022 per cambio di destinazione d'uso di altre UI facenti parte della medesima palazzina (non oggetto di pignoramento). Nel nuovo elaborato planimetrico con Prot. RE0062265 del 25/10/2021, per probabile e verosimile mero errore materiale, è stata riportata l'indicazione scambiata tra la cantina del sub.10 e del sub.12. Tale indicazione era riportata correttamente nel precedente elaborato planimetrico datato 2005. Occorre un aggiornamento dell'elaborato planimetrico, con la corretta identificazione della cantina di cui al sub.12.

**Risultano depositate certificazioni impiantistiche di cui alla Legge 46/90 e s.m.i.** in particolare nel fascicolo edilizio risultano:

- dichiarazione conformità impianto elettrico usi comuni rilasciata in data 06/07/2005;
- dichiarazione conformità impianto elettrico unità abitativa Via Buzzati 33 int.8 rilasciata in data 06/07/2005;
- dichiarazione conformità impianto antenna TV rilasciata in data 19/07/2005;
- dichiarazione conformità n.76 per l'impianto riscaldamento, igienico sanitario, gas, predisposizione climatizzazione rilasciata in data 27/06/2005.

**Per quanto riguarda il terreno di cui al Fg. 219 mappale 176 dal fascicolo edilizio risulta una delle aree destinate a opera di urbanizzazione da cedere al comune** relative a un intervento edilizio diretto realizzato sulla base di due atti unilaterali d'obbligo edilizio che impegnavano i proprietari e loro aventi causa a cedere gratuitamente le aree urbanizzate (strade e parcheggi di uso pubblico) al comune di Reggio Emilia, in dettaglio:

- atto unilaterale d'obbligo Notaio Vacirca del 13/11/2002 rep. n.16058, di seguito



meglio indicato;

- atto unilaterale d'obbligo Notaio Vacirca del 10/12/2002 rep. n. 16424, di seguito meglio indicato.

- Risulta richiesta a prot. n.20640/2005 PG del 11/10/2005, a nome Sig. ...omissis... quale intestatario del primo stralcio di una nuova strada ad uso pubblico di lottizzazione in Via Pasteur (ora Via Buzzati), completa delle principali reti tecnologiche (fogne bianche e nere, rete distribuzione energia elettrica, telefono, gas, acquedotto e illuminazione pubblica). Il comune, come da referto all'atto n. 20640/2005 di PG, accertata la funzionalità delle opere di urbanizzazione (a prot. 9946/04 di PG), comunicava che le stesse opere di urbanizzazione non potevano essere collaudate e prese in carico per alcune motivazioni tecniche (tra cui: mancanza documentazione allaccio fognatura delle acque nere, intervento di potatura, attacco al secondo stralcio).

- Risulta richiesta a prot. 6544/2007 di PG in data 05/04/2007 per la cessione delle aree destinate a parcheggi, in particolare per quanto riguarda il mappale 176 al fg.219. In data 21/11/2007 veniva inviata al comune certificazione e ricognizione catastale dei mappali oggetto di cessione, come riportato nell'allegato A (estratto di mappa con evidenziati i mappali oggetto di cessione), tra cui risulta il mappale 176 del fg.219, oggetto di pignoramento. In data 18/01/2008 le opere di urbanizzazione risultavano collaudabili per il comune di Reggio Emilia.

- Risulta richiesta di svincolo fidejussione e cessione separata strada di urbanizzazione al prot. n.37994/2013 di PG del 16/12/2013, a cui segue convenzione stipulata con atto pubblico Notaio Luigi Zanichelli con cui viene ceduta la strada di urbanizzazione censita al Fg.193 mappale 461 (non in oggetto). **La cessione della suddetta area si configura come adempimento parziale degli atti unilaterali d'obbligo, prima elencati. Non è stato possibile perfezionare la cessione e/o costituzione di servitù ad uso pubblico previste relativamente alle restanti aree ed opere realizzate a servizio dell'intervento edilizio in oggetto in quanto i soggetti attuatori e i loro aventi causa non hanno adempiuto agli obblighi assunti in ordine alla stipula degli atti con il comune di Reggio Emilia.** Come risulta dal referto all'atto di PG n. 37994/2013 del 16/12/2013 le aree di urbanizzazione restanti risultano vendute in quota parte millesimale ai singoli acquirenti delle unità immobiliari e conseguentemente gravate da mutui ipotecari. Inoltre il tentativo di contattare tutti gli aventi causa per procedere alla



costituzione di servitù di uso pubblico non ha avuto esito positivo (in quanto viene testualmente riportato che “la presenza di gravami ipotecari non preclude la possibilità di perfezionamento dell’atto”).

**In breve, rimane da perfezionare la cessione e/o costituzione di servitù ad uso pubblico previste per le aree di urbanizzazione, tra cui il mappale 176 del fg.219 (quota indivisa di terreno attualmente adibito in parte ad area cortiliva ed in parte a strada ad uso pubblico).**

**Trattasi di obbligazione derivante da atti unilaterali d'obbligo non ancora adempiuta e gravante sui proprietari ed aventi causa.**

**EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO:**

non sono da prevedersi oneri di ripristino.

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:**

sono da prevedere costi per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale.

Non sono da prevedersi ulteriori costi di regolarizzazione ad eccezione dei costi necessari all'adempimento dei vincoli gravanti sul mappale 176, non quantificabili, delle cui incertezze si è tenuto conto nella formazione del prezzo.

**COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:**

**Lotto 2 APPARTAMENTO** sito in Via Dino Buzzati n. 33 – RE.

Durante il sopralluogo **sono state riscontrate difformità** tra l'unità immobiliare visionata e le rispettive planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio; per quanto riguarda l'elaborato planimetrico, come meglio riportato nel paragrafo 5.2.3 della regolarità edilizia; e per quanto riguarda il classamento del terreno di cui al mappale 176. Inoltre si segnala che per il mappale 176 risulta ultimo atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, del DM n.701/1994.

**Ulteriori Notizie:** l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che qui vi si intendono integralmente richiamati, tra cui l'atto di compravendita a ministero Notaio Giovanni Aricò di Reggio Emilia in data 17/07/2012 Rep. n. 52815/9550, trascritto a Reggio Emilia il 20/07/2012 al n. 8810 di R.P.

Si precisa che risultano trascritti:

-- in data 15 gennaio 2003 al n. 876 di R.P.: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO autenticato nelle firme dal Notaio Antonino VACIRCA in data 13 novembre 2002, rep.n.



16058, a favore del Comune di Reggio Emilia;

-- in data 20 febbraio 2003 al n. 3103 di R.P.: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO autenticato nelle firme dal Notaio Antonino VACIRCA in data 10 dicembre 2002, rep.n. 16424, a favore del Comune di Reggio Emilia.

**Stato di occupazione:** gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario, *con la precisazione che il mappale 176 suindicato viene ceduto in quota indivisa di comproprietà.*

### **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 **9 Ottobre 2025 alle ore 15:30** nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra), con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e



dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**B)** Per il **Lotto 1)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 3.524.000,00 e l'offerta minima è di Euro 2.643.000,00;**

per il **Lotto 2)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 52.000,00 e l'offerta minima è di Euro 39.000,00.**

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

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

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

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

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

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

- **ASTALEGALE.NET SPA con la piattaforma Spazioaste, raggiungibile sul sito [www.spazioaste.it](http://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 alla procedura e aperto presso "Emil Banca - Credito Cooperativo - Società Cooperativa", Agenzia di Reggio Emilia, Via Adua n. 97/d, identificato con il numero della procedura e con codice IBAN IT 18 M 07072 12805 000000751457 – 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.**

**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 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.

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, **riconcucibile 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della



Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

I) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatore e/o di agenzie; gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode, il professionista delegato e il referente della procedura. Gli annunci di vendita immobiliare pubblicizzati presso Agenzie immobiliari non attengono ad alcun rapporto (contrattuale o commerciale) fra queste ed il Tribunale, pertanto ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita e allo stato del procedimento.

J) Alle operazioni di vendita possono prendere parte (con modalità telematiche) – **oltre agli offerenti e ai loro mandatari muniti di procura speciale (atto pubblico o scrittura 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 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](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 – Astalegale.net S.p.a. con la piattaforma Spazioaste.it, è raggiungibile sul sito [www.spazioaste.it](http://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](mailto: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, 3 giugno 2025.

*Il Notaio Dr. Roberto Serino*

