Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia
Esecuzione Immobiliare RGE N. 77/2023 R.G. Esecuzioni
Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta D.ssa MAURA MANGHI, Notaio in Reggio Emilia, iscritta nel ruolo del Collegio Notarile di Reggio Emilia, per il tramite dell'Associazione Notarile – Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive, con sede in Reggio Emilia, - via Paterlini 1 – presso il Palazzo di Giustizia, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottoressa SOMMARIVA CAMILLA, in data 23/04/2025, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili di cui ai **Lotti 1), 2), 3), 4), 6) e 7)**:

LOTTO 1)
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. MARCO PALMIERI che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Villa Minozzo (RE), Via Isolato Bellavista n. 2, in zona centrale, piena ed intera proprietà di locale commerciale ubicato al piano terra di complesso architettonico edificato nella prima parte degli anni '00 (oltre parti comuni come previsto dal Codice Civile).
La superficie commerciale parametrata del negozio risulta di complessivi mq. 190,60 circa.
Al suo interno il locale commerciale è organizzato da grande vano di forma irregolare con locale WC e relativo antibagno.
Dalla relazione di stima si evincono oneri condominiali insoluti.
• **LOTTO 1:**
C1 **- Negozi, botteghe distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villa Minozzo (RE):**
◦ **Foglio: 36, Particella: 1000, Subalterno: 1**, categoria C/1, classe 5, mq. 175, superficie catastale totale: 189 mq., Via Della Vittoria n. 5/1 piano T, Rendita Euro 2.358,92.

Data della vendita: 15/01/2026 ore 16:30. Prezzo base: Euro 41.400,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 31.050,00.
Confini:
confini catastali: il negozio (sub. 1) ubicato al piano terra confina a sud con BCNC (sub. 58), a nord con BCNC (sub. 59 e 54) ad est ed ovest con BCNC (sub. 58).
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Marco Palmieri nella perizia di stima depositata in atti, per quanto si è potuto verificare, sulla base della documentazione comunale, è stato riscontrato:
- ambiguità nella rappresentazione delle vetrate e delle porte di ingresso tra le varie tavole comunali. Pertanto l'immobile è da ritenersi non conforme.

Da ricerca comunale, presso l'archivio comunale, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:
- Permesso di Costruire n. 38/04, prot. n. 5762, del 23.09.2004;
- D.I.A. n. 163/04, prot. n. 008191, del 12.11.2004;
- D.I.A. n. 197/07, prot. n. 6112, del 26.10.2007;
- D.I.A. n. 46/08, prot. n. 1858, del 16.04.2008;
- Attività di Edilizia Libera n. 15/12, prot. n. 1322, del 21.03.2012;
- Agibilità prot. n. 3524 del 24.09.2008;
- Agibilità prot. n. 3704 del 24.09.2004.

Costi di regolarizzazione:
il costo della regolarizzazione edilizia e catastale è presumibilmente indicato nella relazione di stima ed è costituito dalla pratica edilizia comunale in sanatoria, oblazione, pratica catastale, tributi e spese tecniche.
Verifica della conformità catastale:
lo stimatore indica che catastalmente l'immobile risulta ubicato in via Della Vittoria n. 5/1 mentre in loco è indicato Isolato Bellavista n. 2.
Certificazioni:
l'immobile NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).
Non si evincono certificazioni di conformità degli impianti, che restano da verificare con tecnico qualificato a cura della parte aggiudicataria.

Ulteriori Notizie:
l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati.
Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

LOTTO 2)
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. MARCO PALMIERI che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Villa Minozzo (RE), Via Isolato Bellavista n. 8, in zona centrale, piena ed intera proprietà di locale commerciale ubicato al piano terra di complesso architettonico edificato nella prima parte degli anni '00 (oltre parti comuni come previsto dal Codice Civile).
La superficie commerciale parametrata del negozio risulta di complessivi mq. 63,00 circa.
Al suo interno il locale commerciale è organizzato da vano di forma regolare con locale WC, relativo antibagno e piccolo terrazzo su esterno.
Dalla relazione di stima si evincono oneri condominiali insoluti.
• **LOTTO 2:**
C1 - Negozi, botteghe distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villa Minozzo (RE):
◦ **Foglio: 36, Particella: 1000, Subalterno: 4**, categoria C/1, classe 5, mq. 56, superficie catastale totale: 61 mq., Via Della Vittoria n. 5/1 piano T, Rendita Euro 754,85.

Data della vendita: 15/01/2026 ore 16:30. Prezzo base: Euro 12.900,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 9.675,00.

Confini:
confini catastali: il negozio (sub. 4) ubicato al piano terra confina a sud con altra unità (sub. 5), a nord con altre unità (sub. 3 e 60) ad est su esterno e ad ovest con BCNC (sub. 58).
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Marco Palmieri nella perizia di stima depositata in atti, per quanto si è potuto verificare, sulla base della documentazione comunale, è stato riscontrato:
- ambiguità nella rappresentazione delle finestre. La porta di accesso all'antibagno risulta leggermente spostata. Pertanto l'immobile è da ritenersi non conforme.

Da ricerca comunale, presso l'archivio comunale, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:
- Permesso di Costruire n. 38/04, prot. n. 5762, del 23.09.2004;
- D.I.A. n. 163/04, prot. n. 008191, del 12.11.2004;
- D.I.A. n. 197/07, prot. n. 6112, del 26.10.2007;
- D.I.A. n. 46/08, prot. n. 1858, del 16.04.2008;
- Attività di Edilizia Libera n. 15/12, prot. n. 1322, del 21.03.2012;
- Agibilità prot. n. 3524 del 24.09.2008;
- Agibilità prot. n. 3704 del 24.09.2004.

Costi di regolarizzazione:
il costo della regolarizzazione edilizia e catastale è presumibilmente indicato nella relazione di stima ed è costituito dalla pratica edilizia comunale in sanatoria, oblazione, pratica catastale, tributi e spese tecniche.
Verifica della conformità catastale:
lo stimatore indica che catastalmente l'immobile risulta ubicato in via Della Vittoria n. 5/1 mentre in loco è indicato Isolato Bellavista n. 8.
Certificazioni:
l'immobile NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).
Non si evincono certificazioni di conformità degli impianti, che restano da verificare con tecnico qualificato a cura della parte aggiudicataria.
Ulteriori Notizie:
l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati.
Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

LOTTO 3)
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. MARCO PALMIERI che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Villa Minozzo (RE), Via Isolato Bellavista n. 7, in zona centrale, piena ed intera proprietà di locale commerciale ubicato al piano terra di complesso architettonico edificato nella prima parte degli anni '00 (oltre parti comuni come previsto dal Codice Civile).
La superficie commerciale parametrata del negozio risulta di complessivi mq. 117,00 circa.
Al suo interno il locale commerciale è organizzato da vano di forma irregolare con locale WC, relativo antibagno e piccoli terrazzi su esterno.
Dalla relazione di stima si evincono oneri condominiali insoluti.
• **LOTTO 3:**
C1 - Negozi, botteghe distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villa Minozzo (RE):
◦ **Foglio: 36, Particella: 1000, Subalterno: 5**, categoria C/1, classe 5, mq. 103, superficie catastale totale: 111 mq., Via Della Vittoria n. 5/1 piano T, Rendita Euro 1.388,39.

Data della vendita: 15/01/2026 ore 16:30. Prezzo base: Euro 24.900,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 18.675,00.

Confini:
Confini catastali: il negozio (sub. 5) ubicato al piano terra confina a nord con altra unità (sub. 4), a sud ed est su esterno e ad ovest con BCNC (sub. 58).
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Marco Palmieri nella perizia di stima depositata in atti, per quanto si è potuto verificare, sulla base della documentazione comunale, è stato riscontrato:
- ambiguità nella rappresentazione delle finestre. Altezze interne errate nel punto più basso. Pertanto l'immobile è da ritenersi non conforme.

Da ricerca comunale, presso l'archivio comunale, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:
- Permesso di Costruire n. 38/04, prot. n. 5762, del 23.09.2004;
- D.I.A. n. 163/04, prot. n. 008191, del 12.11.2004;
- D.I.A. n. 197/07, prot. n. 6112, del 26.10.2007;
- D.I.A. n. 46/08, prot. n. 1858, del 16.04.2008;
- Attività di Edilizia Libera n. 15/12, prot. n. 1322, del 21.03.2012;
- Agibilità prot. n. 3524 del 24.09.2008;
- Agibilità prot. n. 3704 del 24.09.2004.

Costi di regolarizzazione:
il costo della regolarizzazione edilizia e catastale è presumibilmente indicato nella relazione di stima ed è costituito dalla pratica edilizia comunale in sanatoria, oblazione, pratica catastale, tributi e spese tecniche.
Verifica della conformità catastale:
lo stimatore indica che catastalmente l'immobile risulta ubicato in via Della Vittoria n. 5/1 mentre in loco è indicato Isolato Bellavista n. 7.
Certificazioni:
l'immobile NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).
Non si evincono certificazioni di conformità degli impianti, che restano da verificare con tecnico qualificato a cura della parte aggiudicataria.
Ulteriori Notizie:
l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati.
Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

LOTTO 4)
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. MARCO PALMIERI che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Villa Minozzo (RE), Via Isolato Bellavista n. 4, in zona centrale, piena ed intera proprietà di locale commerciale ad uso pizzeria ubicato al piano terra di complesso architettonico edificato nella prima parte degli anni '00 (oltre parti comuni come previsto dal Codice Civile).
La superficie commerciale parametrata risulta di complessivi mq. 105,55 circa.
Al suo interno il locale commerciale ad uso pizzeria si compone di laboratorio, due WC con relativi antibagno e due terrazzi su esterno.
Dalla relazione di stima si evincono oneri condominiali insoluti.
• LOTTO 4:
C1 - Negozi, botteghe distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villa Minozzo (RE):
◦ **Foglio: 36, Particella: 1000, Subalterno: 8**, categoria C/1, classe 5, mq. 94, superficie catastale totale: 101 mq., Via Della Vittoria n. 5/1 piano T, Rendita Euro 1.267,08.

Data della vendita: 15/01/2026 ore 16:30. Prezzo base: Euro 21.000,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 15.750,00.
Confini:
Confini catastali: il locale (sub. 8) ubicato al piano terra confina a nord con altra unità (sub. 9), a sud ed ovest su esterno e ad est con BCNC (sub. 58) ed altra unità (sub. 7).

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Marco Palmieri nella perizia di stima depositata in atti, per quanto si è potuto verificare, sulla base della documentazione comunale, è stato riscontrato:
- ambiguità nella rappresentazione delle finestre. Altezze interne errate nel punto più basso. Diversa distribuzione interna rispetto alla D.I.A. n. 156/10 inerente al cambio uso da negozio a pizzeria.
- Nella pratica n. 156/10 viene trasformato un terrazzo in deposito con chiusura parziale del terrazzo che di fatto non è stato mai eseguito.
- Vetrata di accesso al locale dalla galleria spostata rispetto al titolo iniziale.

Pertanto l'immobile è da ritenersi non conforme.
Da ricerca comunale, presso l'archivio comunale, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:
- Permesso di Costruire n. 38/04, prot. n. 5762, del 23.09.2004;
- D.I.A. n. 163/04, prot. n. 008191, del 12.11.2004;
- D.I.A. n. 197/07, prot. n. 6112, del 26.10.2007;
- D.I.A. n. 46/08, prot. n. 1858, del 16.04.2008;
- D.I.A. n. 156/10, prot. n. 5660, del 15.11.2010;
- Attività di Edilizia Libera n. 15/12, prot. n. 1322, del 21.03.2012;
- Agibilità prot. n. 3524 del 24.09.2008;
- Agibilità prot. n. 3704 del 24.09.2004.

Eventuali opere di ripristino:
ripristino, in posizione corretta, della vetrata di ingresso al negozio dalla galleria interna.
Costi di regolarizzazione:
il costo della regolarizzazione edilizia e catastale è presumibilmente indicato nella relazione di stima ed è costituito dalla pratica edilizia comunale in sanatoria, oblazione, pratica catastale, tributi e spese tecniche.
Verifica della conformità catastale:
lo stimatore indica che catastalmente l'immobile risulta ubicato in via Della Vittoria n. 5/1 mentre in loco è indicato Isolato Bellavista n. 4.
Certificazioni:
l'immobile NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).
Non si evincono certificazioni di conformità degli impianti, che restano da verificare con tecnico qualificato a cura della parte aggiudicataria.
Ulteriori Notizie:
l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati.
Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

LOTTO 6)
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. MARCO PALMIERI
che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Villa Minozzo (RE), Via Isolato Bellavista SNC, in zona centrale, piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato corrispondente a tutto il piano primo sottostrada, il tutto ricompreso in un complesso architettonico, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio comuni per legge e destinazione.
Il piano, accatastato in F3 - "in corso di costruzione", si presenta in uno stato di "grezzo".
La superficie commerciale parametrata del piano primo sottostrada è di complessivi mq. 1.241,40 circa, con misure delle superfici immobiliari utilizzate per il calcolo della consistenza, verificate in sito con rilievo metrico da parte dello stimatore.
Dalla relazione di stima si evincono oneri condominiali insoluti.
• LOTTO 6:
F - Bene futuro distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villa Minozzo (RE):
◦ **Foglio: 36, Particella: 1000, Subalterno: 28**, categoria F/3, Via Della Vittoria n. 5/1 piano 3.
Data della vendita: 15/01/2026 ore 16:30. Prezzo base: Euro 77.100,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 57.825,00.
Confini:
confini catastali: il piano (sub. 28), confina a sud, est ed ovest su esterno e a nord su esterno e BCNC (sub. 54).

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Marco Palmieri nella perizia di stima depositata in atti, per quanto si è potuto verificare, sulla base della documentazione comunale, è stato riscontrato:

• mancata rappresentazione di finestre.

Pertanto l'immobile è da ritenersi non conforme.
Da ricerca comunale, presso l'archivio comunale, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:
- Permesso di Costruire n. 38/04, prot. n. 5762, del 23.09.2004;
- D.I.A. n. 163/04, prot. n. 008191, del 12.11.2004;
- D.I.A. n. 197/07, prot. n. 6112, del 26.10.2007;
- D.I.A. n. 46/08, prot. n. 1858, del 16.04.2008;
- Attività di Edilizia Libera n. 15/12, prot. n. 1322, del 21.03.2012;
- Agibilità prot. n. 3524 del 24.09.2008;
- Agibilità prot. n. 3704 del 24.09.2004.

Costi di regolarizzazione:
il costo della regolarizzazione edilizia e catastale è presumibilmente indicato nella relazione di stima ed è costituito dalla pratica edilizia comunale in sanatoria, oblazione, pratica catastale, tributi e spese tecniche.
Verifica della conformità catastale:
lo stimatore indica che catastalmente l'immobile risulta ubicato in via Della Vittoria n. 5/1 mentre in loco è indicato Isolato Bellavista.
Certificazioni:
l'immobile NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).
Non si evincono certificazioni di conformità degli impianti; risultano presenti solo delle predisposizioni.
Ulteriori Notizie:
l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati.
Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

LOTTO 7)
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. MARCO PALMIERI
che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Villa Minozzo (RE), Via Isolato Bellavista, piena ed intera proprietà di terreno edificabile di forma irregolare, con una superficie catastale di 1.506 mq.
Il terreno è identificato nel R.U.E. con l'art. 104.2 "sub ambiti consolidati e prevalente funzione produttiva e terziaria urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi".
LOTTO 7:
T - Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Villa Minozzo (RE):

◦ **Foglio: 36, Particella: 1001**, qualità seminativo, classe 1, are 15.06, R.D. Euro 4,59, R.A. Euro 2,33.

Data della vendita: 15/01/2026 ore 16:30. Prezzo base: Euro 19.200,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 14.400,00

Confini:

Confini catastali: il terreno (mapp. 1001), confina a nord ed ovest con mappale 1006, a sud ed est con strada.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Marco Palmieri nella perizia di stima depositata in atti, il terreno risulta privo di fabbricati pertanto non è possibile verificare la regolarità edilizia.

Il terreno suindicato era oggetto di una convenzione urbanistica alla data di perizia decaduta. Nella convenzione, era prevista la costruzione di fabbricati ad uso prevalentemente residenziale del tipo "Vilette continue e a schiera" sulla base di progetti di un piano particolareggiato. Nella convenzione erano identificati circa 510 mq di superficie residenziale. La superficie sopra indicata sarebbe stata meglio identificata, individuata e computata in base alla stesura di progetti esecutivi mai presentati.
Ad oggi sul terreno, come indicato nel R.U.E., dovrà essere redatto un P.U.A. e la superficie utile realizzabile a destinazione residenziale, non potrà essere superiore a quella prevista nella convenzione urbanistica scaduta.

Ulteriori Notizie:

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Condizioni generali di vendita con modalità telematica sincrona a mezzo del gestore della vendita - 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 15 gennaio 2026 alle ore 16.30** 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 41.400,00 e l'offerta minima è di Euro 31.050,00;**
per il lotto 2) il prezzo base per le offerte è di Euro 12.900,00 e l'offerta minima è di Euro 9.675,00;
per il lotto 3) il prezzo base per le offerte è di Euro 24.900,00 e l'offerta minima è di Euro 18.675,00;
per il lotto 4) il prezzo base per le offerte è di Euro 21.000,00 e l'offerta minima è di Euro 15.750,00;
per il lotto 6) il prezzo base per le offerte è di Euro 77.100,00 e l'offerta minima è di Euro 57.825,00;
per il lotto 7) il prezzo base per le offerte è di Euro 19.200,00 e l'offerta minima è di Euro 14.400,00.
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.

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 la "Cassa di Ravenna S.p.A." - Via Battaglione Toscano n. 1/A - Agenzia di Reggio Emilia, identificato con il numero della procedura e con codice IBAN IT 40 S 06270 12800 CC0680316579 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 minorenne, 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 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 e https://pvp.giustizia.it/pvp/ sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto;

Il gestore della vendita telematica - IVG di Reggio Emilia - Zucchetti, è raggiungibile sul sito ivgreggioemilia.fallcoaste.it.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia (con sede in via Saragat 19 – tel. 0522 513174 – fax 0522 271150) con l'incarico, tra l'altro di:

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

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

Reggio Emilia, 2 ottobre 2025

Il Notaio D.ssa Maura Manghi