Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Esecuzione Immobiliare N. 75/2025 - 151/2025 R.G. Esecuzioni

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. **Antonio Caranci**, Notaio in Reggio Emilia, 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 **Dr. Niccolò Stanzani Maserati**, in data 14/05/2026, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

INTEGRAZIONE DEL 16/02/2026

DEPOSITATA IN DATA 18/02/2026

REDATTA DAL GEOM. ENRICO RUBERTELLI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Toano (RE), via Mutilati di Guerra n. 45, in zona collinare poco distante da Cerredolo, a nord della località denominata Lupazzo, **piena proprietà di un ex complesso rurale formato da tre fabbricati con annessa area cortiliva di pertinenza e terreni agricoli limitrofi, oltre alla proprietà indivisa per la quota di 1/2 (un mezzo) di reliquati stradali per una superficie complessiva pari a 483 mq.**

Trattasi di un appezzamento di terreno di superficie nominale pari a circa 32 biolche, con sovrastante complesso ex rurale antecedente al 1967, oggetto di vari interventi edilizi non ultimati. Il complesso è formato da un fabbricato principale collocato in posizione centrale e destinato ad abitazione, disposto su cinque livelli, oltre a bassi servizi nell'intorno; la superficie commerciale parametrata complessiva dell'abitazione è di circa 450 mq., del corpo ex stalla di circa 210 mq., del basso servizio a deposito di circa 80 mq. **La condizione generale dei fabbricati è pessima, sia dal punto di vista strutturale che della manutenzione e conservazione in genere; il complesso risulta disabitato ed inutilizzato apparentemente da parecchio tempo; dal punto di vista**

Firmato Da: ANTONIO CARANCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 336eb6b0e468cbef9e7925cec18a3148270ff583

edilizio ed urbanistico, non è conforme alla normativa vigente. I terreni agricoli risultano in parte coltivati in virtù di un contratto di affitto rustico con decorrenza 12.10.2016 e termine improrogabile al 10.11.2025.

- **LOTTO UNICO:**

PIENA E INTERA PROPRIETA'

Catasto Fabbricati del Comune di Toano (RE):

- Foglio 20 - mappale 49 sub. 2 - categoria A/4 - classe 2 - vani 2,5 - superficie catastale totale: 49 mq. - superficie catastale totale escluse aree scoperte: 49 mq. - Via Mutilati di Guerra n. 3 - piano 2 - rendita catastale Euro 71,01;

- Foglio 20 - mappale 49 sub. 3 - categoria C/6 - classe 1 - mq. 182 - superficie catastale totale: 202 mq. - Via Mutilati di Guerra n. 45 - piano S1 - rendita catastale Euro 535,77;

- Foglio 20 - mappale 49 sub. 4 - categoria C/2 - classe 1 - mq. 50 - superficie catastale totale: 83 mq. - Via Mutilati di Guerra n. 45 - piano S1-T - rendita catastale Euro 100,71;

- Foglio 20 - mappale 49 sub. 5 - categoria C/2 - classe 1 - mq. 160 - superficie catastale totale: 179 mq. - Via Mutilati di Guerra n. 45 - piano T - rendita catastale Euro 322,27;

- Foglio 20 - mappale 49 sub. 6 - categoria A/3 - classe 1 - vani 18 - superficie catastale totale: 534 mq. - superficie catastale totale escluse aree scoperte: 488 mq. - Via Mutilati di Guerra n. 45 - piano S1-T-1-2-3-4 - rendita catastale Euro 873,85.

Catasto Terreni del Comune di Toano (RE):

- Foglio 20 - mappale 334 - seminativo - classe 3 - are 00.51 - R.D. Euro 0,08 - R.A. Euro 0,05;

- Foglio 20 - mappale 335 - seminativo - classe 3 - ha 1.02.47 - R.D. Euro 15,35 - R.A. Euro 10,58;

- Foglio 20 - mappale 28 - seminativo - classe 2 - are 10.07 - R.D. Euro 2,29 - R.A. Euro 1,82;

- Foglio 20 - mappale 29

Porz. AA - seminativo - classe 2 - are 6.30 - R.D. Euro 1,43 - R.A. Euro 1,14;

Porz. AB - bosco ceduo - classe 2 - are 16.94 - R.D. Euro 0,70 - R.A. Euro 0,44;

- Foglio 20 - mappale 40 - seminativo - classe 3 - are 33.30 - R.D. Euro 4,99 - R.A. Euro 3,44;

Firmato Da: ANTONIO CARANCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 336eb6b0e468cbef9e7925cec18a3148270ff583

- Foglio 20 - mappale 41

Porz. AA - seminativo - classe 2 - ha. 5.25.49 - R.D. Euro 119,41 - R.A. Euro 94,99;

Porz. AB - vigneto - classe U - are 13.00 - R.D. Euro 3,29 - R.A. Euro 3,02;

- Foglio 20 - mappale 76 - seminativo - classe 3 - are 42.42 - R.D. Euro 6,35 - R.A. Euro 4,38;

- Foglio 21 - mappale 87 - seminativo - classe 3 - are 51.03 - R.D. Euro 7,64 - R.A. Euro 5,27;

- Foglio 21 - mappale 99 - seminativo - classe 2 - are 16.32 - R.D. Euro 3,71 - R.A. Euro 2,95;

- Foglio 21 - mappale 221 - bosco ceduo - classe 2 - are 20.97 - R.D. Euro 0,87 - R.A. Euro 0,54;

- Foglio 30 - mappale 83 - bosco ceduo - classe 2 - are 05.84 - R.D. Euro 0,24 - R.A. Euro 0,15;

- Foglio 20 - mappale 380 - bosco ceduo - classe 2 - are 59.20 - R.D. Euro 2,45 - R.A. Euro 1,53;

- Foglio 21 - mappale 263 - seminativo - classe 4 - are 04.15 - R.D. Euro 0,34 - R.A. Euro 0,28;

- Foglio 21 - mappale 265 - seminativo - classe 4 - are 52.00 - R.D. Euro 4,30 - R.A. Euro 3,49.

QUOTA INDIVISA DI 1/2 (un mezzo)

Catasto Terreni del Comune di Toano (RE):

- Foglio 21 - mappale 266 - relit strad - are 00.73;

- Foglio 21 - mappale 267 - relit strad - are 00.57;

- Foglio 21 - mappale 268 - relit strad - are 03.53.

Data della vendita: 12/01/2027 ore 16:10. Prezzo base: Euro 135.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 101.250,00.

Confini catastali:

del complesso immobiliare edificato e terreni attigui in un unico corpo, identificato con i mapp. 49, 334, 335, 28, 29, 40, 41, 380 del fg. 20: a nord con i mapp.12, 19, 15, 20, 24 e mapp. 32, 26 del fg. 21, a est con i mapp. 33, 43, 285 del fg.21, a sud con i mapp. 326,

Firmato Da: ANTONIO CARANCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 336eb6b0e468cbef9e7925cec18a3148270ff583

327 del fg. 20 e strada;

degli appezzamenti di terreno che nell'insieme formano un unico corpo identificati con i mapp. 266, 267, 268, 87, 99, 263, 265 del fg. 21 e map.76 del fg.20: a nord con i mapp. 328, 331, 332, 333, 326, 327 del fg. 20 e mapp. 264, 269 del fg. 21, a est con i mapp. 232, 281 del fg. 21, a sud con i mapp. 280, 278, 103 del fg. 21 e mapp. 349, 84, 347 del fg. 20, a ovest con i mapp. 259, 325 del fg. 20;

dell'appezzamento di terreno identificato con il map. 221 del fg. 21: a nord con il map. 210, a est con i mapp. 212 e 222, a sud con la strada, a ovest con i mapp. 220 e 219;

dell'appezzamento di terreno identificato con la particella 83 del fg. 30: a nord con il map. 489, a est con il map. 84, a sud con il map. 88, a ovest con il map. 87.

Salvo altri e più precisi confini.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Enrico Rubertelli nella perizia di stima depositata in atti, il complesso ex rurale che comprende l'abitazione ed i bassi servizi adiacenti, è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, successivamente oggetto di vari interventi in gran parte non ultimati.

Dalla disamina della cartella edilizia effettuata presso l'archivio del comune di Toano, si è risaliti ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 84/87 del 31.07.1987, per rifacimento della copertura e lavori di risanamento della muratura relativa al fabbricato ad uso ricovero attrezzi;
- Segnalazione di lavori di manutenzione ordinaria di cui al provvedimento n.88 presentato in data 11.05.1987 al prot. 2540, per consolidamento del solaio e interventi di manutenzione relativi al fabbricato di civile abitazione;
- Concessione edilizia n. 120/87 del 23.09.1987, per demolizione copertura e ricostruzione della stessa a terrazza relativa al fabbricato di civile abitazione;
- Concessione edilizia n. 187/88 presentata in data 17.12.1988 al prot. 6869, per modifica accesso carrabile e costruzione recinzione, cui è seguito il parere negativo della commissione edilizia;
- Concessione edilizia n. 38/89 del 15.03.1989, per costruzione accessi carrai con cancellata e muro;
- Concessione edilizia n. 75/89 del 17.07.1989, per sistemazione fabbricato di civile abitazione;

Firmato Da: ANTONIO CARANCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 336eb6b0e468cbef9e7925cec18a3148270ff583

- Concessione edilizia n. 111/90 presentata in data 19.05.1990 al prot.2877,per ristrutturazione fabbricato ex stalla e fienile, cui è seguita la comunicazione di diniego del 27.04.1992 al prot. 2212;
- Concessione edilizia n.151/92 presentata in data 16.09.1992, per ristrutturazione e trasformazione d'suo del complesso immobiliare, cui è seguito il parere negativo della commissione edilizia;
- Autorizzazione edilizia n.36/93 del 18.11.1993, per costruzione muro di sostegno;
- Concessione edilizia n.120/93 presentata in data 15.09.1993, per ristrutturazione, ampliamento e trasformazione d'uso di fabbricati esistenti, il cui esame della pratica è oggetto di sospensione;
- Denuncia di inizio attività n.161/2003 presentata in data 22.09.2003, per ripristino locali danneggiati da incendio;
- Denuncia di inizio attività a sanatoria n.135/2009 presentata in data 09.12.2009, relativa a opere in sanatoria per costruzione di muro di recinzione, cui è seguita la richiesta di integrazione da parte dell'ufficio tecnico comunale successivamente non evasa.

Così come precisato in premessa nella perizia, lo stato generale del complesso immobiliare non ha consentito di svolgere le operazioni peritali in modo compiuto; in particolare la condizione strutturale dei fabbricati nonché la presenza di notevole quantità di materiale di vario genere in tutti i locali, hanno reso infattibile l'esecuzione dei rilievi. E' comunque possibile attestare la sussistenza di svariate difformità dal punto di vista edilizio, in ordine alla realizzazione di ampliamenti, diversa distribuzione interna, nuove aperture o modifica di esistenti in corrispondenza della muratura perimetrale. Per quanto è stato possibile constatare in sede di sopralluogo, si segnalano le seguenti difformità in rapporto alle planimetrie catastali e titoli autorizzativi: per il fabbricato destinato ad abitazione, differente distribuzione interna ai piani primo, secondo, terzo e quarto con realizzazione o rimozione di pareti divisorie, nuove aperture o tamponamenti di esistenti in corrispondenza della muratura perimetrale. In corrispondenza del fronte sud, insiste un corpo in ampliamento non ultimato che collega l'abitazione con il basso servizio. Per il fabbricato posto sul retro dell'abitazione, adibito in passato a stalla e fienile, si segnala lo smantellamento pressochè completo della porzione in elevazione al piano terra/rialzato, priva inoltre di copertura; le medesime

Firmato Da: ANTONIO CARANCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 336eb6b0e468cbef9e7925cec18a3148270ff583

difformità interessano i bassi servizi limitrofi.

Costi di regolarizzazione:

la regolarizzazione delle difformità descritte al paragrafo 5.1.3 comporta in via preliminare l'esecuzione di rilievi di dettaglio, sia esterni che interni, attualmente non fattibili a causa dello stato generale dei fabbricati, sia dal punto di vista strutturale che dell'accessibilità. A seguito di queste considerazioni, ad oggi non è possibile conoscere con certezza la sanzione ed i termini di regolarizzazione degli abusi, che necessitano di un parere preventivo dello stesso ufficio comunale; a solo titolo indicativo e di larga massima, la quantificazione comprensiva dell'oblazione, spese tecniche ed aggiornamento catastale, viene riportata in perizia di stima.

Eventuali opere di ripristino:

non si esclude la necessità di dover effettuare opere di ripristino, in particolare per quanto concerne le parti in ampliamento, per un importo omnicomprensivo di larga massima quantificato in via presunta in perizia.

Certificazioni:

gli immobili sono privi dell'attestato di prestazione energetica (APE), tanto risulta dall'ispezione effettuata presso l'archivio telematico "Ermes - Regione Emilia Romagna".

Non è stato possibile risalire alle dichiarazioni di conformità e certificati di collaudo ai sensi della L. n. 46/90.

Commenti alla situazione catastale:

lo stimatore ha precisato che i fabbricati che formano il complesso edificato, identificati al fg. 20 map.40 subb. 2, 3, 4, 5, 6 e 7, sono stati accatastati dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio nell'Emilia – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, tramite apposito procedimento con redazione d'ufficio delle planimetrie "senza accesso".

***Ulteriori notizie*:**

gli immobili verranno trasferiti 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 e trascritti. Lo stimatore ha precisato che una porzione dell'area cortiliva di pertinenza che comprende in parte lo stradello di accesso, insiste sulle particelle 326, 330 e 333 al fg.20 **NON oggetto di pignoramento**; il

Firmato Da: ANTONIO CARANCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 336eb6b0e468cbef9e7925cec18a3148270ff583

mappale 326 identifica parte del vecchio tracciato della strada comunale successivamente rettificato. Non si esclude la necessità, a seguito di opportune operazioni di riconfinamento, di dover rettificare sia la posizione degli accessi che i conseguenti stradelli che conducono ai fabbricati, il tutto con ogni e qualsivoglia onere a carico della futura parte aggiudicataria.

***Stato di occupazione*:** gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario, fatta eccezione per i terreni oggetto di contratto di fondo rustico citati nella perizia di stima, cui si rimanda espressamente; in merito viene fatto ulteriore riferimento al Custode Giudiziario.

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 12 GENNAIO 2027 alle ore 16:10 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

Firmato Da: ANTONIO CARANCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 336eb6b0e468cbef9e7925cec18a3148270ff583

compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) **Per il lotto unico il prezzo base per le offerte è di Euro 135.000,00 e l'offerta minima è di Euro 101.250,00.**

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.**

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,

Firmato Da: ANTONIO CARANCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 336eb6b0e468cbef9e7925cec18a3148270ff583

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 a PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.75-2025 R.G. e aperto presso "Crédit Agricole Italia S.p.A.", Agenzia di Reggio Emilia, Via Emilia All'Angelo n. 38, identificato con il numero della procedura (RGE 75-2025) e con codice IBAN IT 40 V 06230 12804 000040768125 – della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).**

Il bonifico con cui è versata la cauzione deve avere valuta beneficiario antecedente alla data dell'udienza di vendita.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 571 c.p.c. si stabilisce che L'OFFERTA TELEMATICA PUO' ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE O DA AVVOCATO munito di procura speciale, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, eventualmente anche "per persona da nominare" ex art. 579, ult. c.p.c.

Il presentatore, se non coincidente con l'offerente, non può sottoscrivere l'offerta telematica.

Qualora il p.d., consentendolo i sistemi tecnologici a sua disposizione al momento della gara, riscontri che l'offerta è stata firmata digitalmente da soggetto diverso da quello indicato come offerente nell'offerta stessa, dichiarerà inammissibile l'offerta. In caso di offerta formulata da più persone, ai sensi dell'art. 12 D.M. n. 32/2015, all'offerta deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o a colui che ha firmato digitalmente l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. In questo caso, l'offerta può essere presentata da uno degli offerenti.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente (**si sottolinea che non sarà possibile "intestare" l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo il caso dell'offerta a mezzo dell'avvocato e/o per persona da nominare)**; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza

Firmato Da: ANTONIO CARANCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 336eb6b0e468cbef9e7925cec18a3148270ff583

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.

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

Firmato Da: ANTONIO CARANCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 336eb6b0e468cbef9e7925cec18a3148270ff583

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*

Firmato Da: ANTONIO CARANCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 336eb6b0e468cbef9e7925cec18a3148270ff583

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.

Firmato Da: ANTONIO CARANCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 336eb6b0e468cbef9e7925cec18a3148270ff583

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

Firmato Da: ANTONIO CARANCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 336eb6b0e468cbef9e7925cec18a3148270ff583

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 – Astalegale.net S.p.a. con la piattaforma Spazioaste.it, è raggiungibile sul sito 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

- 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, 7 ottobre 2026.

Il Notaio Dr. Antonio Caranci

Firmato Da: ANTONIO CARANCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 336eb6b0e468cbef9e7925cec18a3148270ff583