



Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Esecuzione Immobiliare RGE N. 43/2023 R.G. Esecuzioni

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. **Gaetano Velardi**, Notaio in Albinea (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 SOMMARIVA CAMILLA, in data 19/03/2025, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili, di cui ai **Lotti 2), 3), 4), 9), 10) e 11)**:

LOTTO 2)

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA
NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. GIOVANNI MANGHI
che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Casalgrande (RE), Piazzale Ventisette Gennaio n° 4, **piena proprietà** di negozio commerciale posto al pianterreno del più ampio fabbricato.

Trattasi di bene composto da unico vano con servizio igienico ed antibagno; con ingresso protetto da ampio porticato condominiale; l'unità è completamente ultimata e con impianti apparentemente funzionanti; la superficie commerciale ragguagliata è di circa 71 mq.

Vi sono spese condominiali insolute.

LOTTO 2:

° **Proprietà per la quota 1/1 di:**

C1 - Negozi, botteghe distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Casalgrande (RE):

○ **Foglio: 23, Particella: 829, Subalterno: 22**, categoria C/1, classe 4, 60 mq., superficie catastale totale: 70 mq., Piazzale Ventisette Gennaio SN, piano T, Rendita: Euro 1.629,94.

Data della vendita: 03/07/2025 ore 15:10. Prezzo base: Euro 35.600,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 26.700,00.



Confini:

il negozio commerciale confina : a nord con negozio sub.23 e vano scala sub.48; a sud ed ovest con porticato comune sub.49 e ad est con porticato sub. 49 e ingresso-vano scala sub.48.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Giovanni Manghi nella perizia di stima depositata in atti, i fabbricati ove è compreso il bene in esame, risultano corredati dei seguenti titoli amministrativi depositati presso l'U.T.C. di CASALGRANDE:

- 1) -Conc. Edilizia n. 13 del 19.03.2008
- 2) -D.I.A. n° 11244 del 03.08.2010 per variante.
- 3) -D.I.A. n° 13282 del 23.09.2010 per variante
- 4) -ABITABILITA' richiesta con prot. 15788 del 16.11.2010, rilasciata per decorrenza termini.

Secondo quanto dichiarato dal perito, lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluoghi, per bene in oggetto, è risultato sostanzialmente conforme a quanto riportato nelle planimetrie allegate all'ultimo titolo abilitativo, tranne che per la riscontrata demolizione di tramezze dividenti il negozio sub. 22 (in oggetto) dal limitrofo negozio sub. 23.

Opere di ripristino e Costi di regolarizzazione:

Per la regolarizzazione del bene, si rende necessaria la remissione in pristino della dividente i due negozi, con il ripristino dell'originario legittimato stato dei luoghi, previa idonea comunicazione al Comune di Casalgrande. Costi presunti stimati in perizia.

Verifica della conformità catastale:

La planimetria catastale urbana, allegata, rappresenta in modo sostanzialmente corretto lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo. In sito occorrerà ripristinare la dividente con il limitrofo negozio sub.23 per rendere i luoghi coerenti con le planimetrie catastali.

Nei certificati catastali la via Ventisette Gennaio è indicata senza numero civico, ma in effetti l'edificio ha il civico n° 4.

Certificazioni:

Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti che risultano depositati nelle pratiche edilizie comunali.



Immobile privo di APE.

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.

Si segnala:

-servitù a favore della "SNAM S.P.A." con atto a ministero Notaio Manfredi in data 15/02/1968 Rep. N. 7187 e in data 5/08/1978 Rep. N. 7297, registrato a Reggio Emilia in data 12/04/1968 al n. 8728 ed ivi trascritto in data 17/04/1968 al n. 3106 di R.P.;

- Convenzione Urbanistica con atto a ministero Notaio Benedetto Catalini in data 13/03/2002 Rep. N. 97004/19502, registrato a Reggio Emilia in data 25/03/2002 al n. 2977 ed ivi trascritto in data 26/03/2002 al n. 5231 di R.P., successivamente modificata ed integrata con altro atto a ministero Notaio Benedetto Catalini in data 23/03/2004 Rep. N. 102379/21712, registrato a Reggio Emilia in data 29/03/2004 al n. 3809 ed ivi trascritto in data 31/03/2004 al n. 5215 di R..P.

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. GIOVANNI MANGHI
che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Casalgrande (RE), Piazzale Ventisette Gennaio n° 4, **piena proprietà** di negozio commerciale posto al pianterreno del più ampio fabbricato.

Trattasi di bene composto da unico vano con servizio igienico ed antibagno, con ingresso protetto da ampio porticato condominiale; l'unità è completamente ultimata e con impianti apparentemente funzionanti; la superficie commerciale ragguagliata è di circa 62 mq.

Vi sono spese condominiali insolute.

• **LOTTO 3:**

° Proprietà per la quota 1/1 di:

C1 - Negozi, botteghe distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Casalgrande (RE):

○ **Foglio: 23, Particella: 829, Subalterno: 23**, categoria C/1, classe 4, 51 mq.,



superficie catastale totale: 59 mq., Piazzale Ventisette Gennaio SN, piano T, Rendita: Euro 1.385,45.

Data della vendita: 03/07/2025 ore 15:10. Prezzo base: Euro 32.000,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 24.000,00.

Confini:

Il negozio commerciale confina : a nord ed ovest con porticato comune sub. 49, a sud con negozio sub.22 e ad est con vano scala sub.48 e negozio sub.24.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Giovanni Manghi nella perizia di stima depositata in atti, i fabbricati ove è compreso il bene in esame, risultano corredati dei seguenti titoli amministrativi depositati presso l'U.T.C. di CASALGRANDE:

- 1) -Conc. Edilizia n. 13 del 19.03.2008
- 2) -D.I.A. n° 11244 del 03.08.2010 per variante.
- 3) -D.I.A. n° 13282 del 23.09.2010 per variante
- 4) -ABITABILITA' richiesta con prot. 15788 del 16.11.2010, rilasciata per decorrenza termini.

Secondo quanto dichiarato dal perito, lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluoghi, per bene in oggetto, è risultato sostanzialmente conforme a quanto riportato nelle planimetrie allegata all'ultimo titolo abilitativo, tranne che per la riscontrata demolizione di tramezze dividenti il negozio sub. 23 (in oggetto) dal limitrofo negozio sub. 22.

Opere di ripristino e Costi di regolarizzazione:

Per la regolarizzazione del bene, si rende necessaria la remissione in pristino della dividente i due negozi, con il ripristino dell'originario legittimato stato dei luoghi, previa idonea comunicazione al Comune di Casalgrande. Costi presunti stimati in perizia.

Verifica della conformità catastale:

La planimetria catastale urbana, allegata, rappresenta in modo sostanzialmente corretto lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo. In sito occorrerà ripristinare la dividente con il limitrofo negozio sub.22 per rendere i luoghi coerenti con le planimetrie catastali.

Nei certificati catastali la via Ventisette Gennaio è indicata senza numero civico, ma in effetti l'edificio ha il civico n° 4.



Certificazioni:

Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti che risultano depositati nelle pratiche edilizie comunali.

Immobile privo di APE.

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.

Si segnala:

-servitù a favore della "SNAM S.P.A." con atto a ministero Notaio Manfredi in data 15/02/1968 Rep. N. 7187 e in data 5/08/1978 Rep. N. 7297, registrato a Reggio Emilia in data 12/04/1968 al n. 8728 ed ivi trascritto in data 17/04/1968 al n. 3106 di R.P.;

- Convenzione Urbanistica con atto a ministero Notaio Benedetto Catalini in data 13/03/2002 Rep. N. 97004/19502, registrato a Reggio Emilia in data 25/03/2002 al n. 2977 ed ivi trascritto in data 26/03/2002 al n. 5231 di R.P., successivamente modificata ed integrata con altro atto a ministero Notaio Benedetto Catalini in data 23/03/2004 Rep. N. 102379/21712, registrato a Reggio Emilia in data 29/03/2004 al n. 3809 ed ivi trascritto in data 31/03/2004 al n. 5215 di R..P.

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. GIOVANNI MANGHI
che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Casalgrande (RE), Piazzale Ventisette Gennaio n° 4, **piena proprietà** di negozio commerciale locato posto al pianterreno del più ampio fabbricato.

Trattasi di bene composto da unico vano con servizio igienico ed antibagno; con ingresso protetto da ampio porticato condominiale; l'unità è completamente ultimata e con impianti apparentemente funzionanti; la superficie commerciale ragguagliata è di circa 124 mq.

Vi sono spese condominiali insolute.

- **LOTTO 4:**



C1 - Negozi, botteghe distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Casalgrande (RE):

○ **Foglio: 23, Particella: 829, Subalterno: 24**, categoria C/1, classe 4, 106 mq., superficie catastale totale: 122 mq., Piazzale Ventisette Gennaio SN, piano T, Rendita: Euro 2.879,56.

Data della vendita: 03/07/2025 ore 15:10. Prezzo base: Euro 62.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 46.500,00.

Confini:

Il negozio commerciale confina: a nord-ed est con porticato comune sub. 49 ; a sud con porticato sub. 49 e parzialmente con vano scala comune; ad ovest con vano scala comune sub. 48 e negozio sub.23.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Giovanni Manghi nella perizia di stima depositata in atti, i fabbricati ove è compreso il bene in esame, risultano corredati dei seguenti titoli amministrativi depositati presso l'U.T.C. di CASALGRANDE:

- 1) -Conc. Edilizia n. 13 del 19.03.2008
- 2) -D.I.A. n° 11244 del 03.08.2010 per variante.
- 3) -D.I.A. n° 13282 del 23.09.2010 per variante
- 4) -ABITABILITA' richiesta con prot. 15788 del 16.11.2010, rilasciata per decorrenza termini.

Secondo quanto dichiarato dal perito, lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluoghi, per bene in oggetto, è risultato sostanzialmente conforme a quanto riportato nelle planimetrie allegate all'ultimo titolo abilitativo, tranne che per la messa in opera di alcune tramezzature in cartongesso ove sono inserite macchine ed attrezzature utili all'esercizio dell'attività e che andranno rimosse al termine della locazione in essere.

Opere di ripristino e Costi di regolarizzazione:

Per la regolarizzazione del bene, si rende necessaria la demolizione delle tramezzature in cartongesso e trasporto a discarica della risulta ripristinando l'originario stato legittimato dei luoghi, previa idonea comunicazione al Comune di Casalgrande. Costi presunti stimati in perizia.

Verifica della conformità catastale:

La planimetria catastale urbana, allegata, rappresenta in modo sostanzialmente corretto



lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo. In sito occorrerà rimuovere le dividenti interne in cartongesso per rendere i luoghi coerenti con la planimetria catastale. Nei certificati catastali la via Ventisette Gennaio è indicata senza numero civico, ma in effetti l'edificio ha il civico n° 4.

Certificazioni:

Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti che risultano depositati nelle pratiche edilizie comunali.

Immobile privo di APE.

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.

Si segnala:

-servitù a favore della "SNAM S.P.A." con atto a ministero Notaio Manfredi in data 15/02/1968 Rep. N. 7187 e in data 5/08/1978 Rep. N. 7297, registrato a Reggio Emilia in data 12/04/1968 al n. 8728 ed ivi trascritto in data 17/04/1968 al n. 3106 di R.P.;

- Convenzione Urbanistica con atto a ministero Notaio Benedetto Catalini in data 13/03/2002 Rep. N. 97004/19502, registrato a Reggio Emilia in data 25/03/2002 al n. 2977 ed ivi trascritto in data 26/03/2002 al n. 5231 di R.P., successivamente modificata ed integrata con altro atto a ministero Notaio Benedetto Catalini in data 23/03/2004 Rep. N. 102379/21712, registrato a Reggio Emilia in data 29/03/2004 al n. 3809 ed ivi trascritto in data 31/03/2004 al n. 5215 di R.P.

Stato di occupazione: immobile regolarmente locato.

LOTTO 9)

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA
NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. GIOVANNI MANGHI
che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Casalgrande (RE), Piazzale Ventisette Gennaio n° 3, **piena proprietà** di negozio commerciale posto al pianterreno del più ampio fabbricato residenziale.

Trattasi di bene composto da unico vano con servizio igienico ed antibagno; l'ingresso è protetto da ampio porticato comune. L'unità è completamente ultimata, con impianti apparentemente funzionanti; la superficie commerciale ragguagliata è di circa mq. 50.



VI sono spese condominiali insolute.

• **LOTTO 9:**

° Proprietà per la quota 1/1 di:

C1 - Negozi, botteghe distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Casalgrande (RE):

○ **Foglio: 23, Particella: 830, Subalterno: 19**, categoria C/1, classe 4, 38 mq., superficie catastale totale: 45 mq., Piazzale Ventisette Gennaio SN, piano T, Rendita: Euro 1.032,29.

Data della vendita: 03/07/2025 ore 15:10. Prezzo base: Euro 26.400,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 19.800,00.

Confini:

Il negozio commerciale confina: a NORD con negozio sub.20 e vano scala sub.42; ad EST con negozio sub. 21 e vano scala sub. 42; a SUD ed OVEST con porticato comune sub. 43 -salvo altri-

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Giovanni Manghi nella perizia di stima depositata in atti, i fabbricati ove è compreso il bene in esame, risultano corredati dei seguenti titoli amministrativi depositati presso l'U.T.C. di CASALGRANDE:

- 1) -Conc. Edilizia n. 13 del 19.03.2008
- 2) -D.I.A. n° 11244 del 03.08.2010 per variante.
- 3) -D.I.A. n° 13282 del 23.09.2010 per variante
- 4) -ABITABILITA' richiesta con prot. 15788 del 16.11.2010, rilasciata per decorrenza termini.

Secondo quanto dichiarato dal perito, lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluoghi, per bene in oggetto, è risultato sostanzialmente conforme a quanto riportato nelle planimetrie allegate all'ultimo titolo abilitativo.

Opere di ripristino e Costi di regolarizzazione:

Non necessari.

Verifica della conformità catastale:

La planimetria catastale urbana, allegata, rappresenta in modo sostanzialmente corretto lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo.

Nei certificati catastali la via Ventisette Gennaio è indicata senza numero civico, ma in effetti l'edificio ha il civico n° 3.



Certificazioni:

Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti che risultano depositati nelle pratiche edilizie comunali.

Immobile privo di APE.

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.

Si segnala:

-servitù a favore della "SNAM S.P.A." con atto a ministero Notaio Manfredi in data 15/02/1968 Rep. N. 7187 e in data 5/08/1978 Rep. N. 7297, registrato a Reggio Emilia in data 12/04/1968 al n. 8728 ed ivi trascritto in data 17/04/1968 al n. 3106 di R.P.;

- Convenzione Urbanistica con atto a ministero Notaio Benedetto Catalini in data 13/03/2002 Rep. N. 97004/19502, registrato a Reggio Emilia in data 25/03/2002 al n. 2977 ed ivi trascritto in data 26/03/2002 al n. 5231 di R.P., successivamente modificata ed integrata con altro atto a ministero Notaio Benedetto Catalini in data 23/03/2004 Rep. N. 102379/21712, registrato a Reggio Emilia in data 29/03/2004 al n. 3809 ed ivi trascritto in data 31/03/2004 al n. 5215 di R..P.

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

LOTTO 10)

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA
NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. GIOVANNI MANGHI
che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Casalgrande (RE), Piazzale Ventisette Gennaio n° 3, **piena proprietà** di negozio commerciale posto al piano terreno del più ampio fabbricato residenziale.

Trattasi di unità immobiliare composta da unico vano con servizio igienico e antibagno; l'ingresso è protetto da ampio porticato comune. Il bene è completamente ultimato e con impianti apparentemente funzionanti; la superficie commerciale ragguagliata è di circa 80 mq.

Vi sono spese condominiali insolute.

- **LOTTO 10:**



° Proprietà per la quota 1/1 di:

C1 - Negozi, botteghe distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Casalgrande (RE):

○ **Foglio: 23, Particella: 830, Subalterno: 20**, categoria C/1, classe 4, 68 mq., superficie catastale totale: 79 mq., Piazza Ventisette Gennaio SN, piano T, Rendita: Euro 1.847,26.

Data della vendita: 03/07/2025 ore 15:10. Prezzo base: Euro 42.400,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 31.800,00.

Confini:

Il negozio commerciale confina: a NORD ed OVEST con porticato comune sub. 43; ad EST con vano scala comune sub.42 e portico comune sub. 43; a SUD con negozio sub. 19 e con vano scala sub. 42 -salvo altri-

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Giovanni Manghi nella perizia di stima depositata in atti, i fabbricati ove è compreso il bene in esame, risultano corredati dei seguenti titoli amministrativi depositati presso l'U.T.C. di CASALGRANDE:

- 1) -Conc. Edilizia n. 13 del 19.03.2008
- 2) -D.I.A. n° 11244 del 03.08.2010 per variante.
- 3) -D.I.A. n° 13282 del 23.09.2010 per variante
- 4) -ABITABILITA' richiesta con prot. 15788 del 16.11.2010, rilasciata per decorrenza termini.

Secondo quanto dichiarato dal perito, lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluoghi, per bene in oggetto, è risultato sostanzialmente conforme a quanto riportato nelle planimetrie allegate all'ultimo titolo abilitativo.

Opere di ripristino e Costi di regolarizzazione:

Non necessari.

Verifica della conformità catastale:

La planimetria catastale urbana, allegata, rappresenta in modo sostanzialmente corretto lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo.

Nei certificati catastali la via Ventisette Gennaio è indicata senza numero civico, ma in effetti l'edificio ha il civico n° 3.

Certificazioni:

Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti che risultano



depositati nelle pratiche edilizie comunali.

Immobile privo di APE.

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.

Si segnala:

-servitù a favore della "SNAM S.P.A." con atto a ministero Notaio Manfredi in data 15/02/1968 Rep. N. 7187 e in data 5/08/1978 Rep. N. 7297, registrato a Reggio Emilia in data 12/04/1968 al n. 8728 ed ivi trascritto in data 17/04/1968 al n. 3106 di R.P.;

- Convenzione Urbanistica con atto a ministero Notaio Benedetto Catalini in data 13/03/2002 Rep. N. 97004/19502, registrato a Reggio Emilia in data 25/03/2002 al n. 2977 ed ivi trascritto in data 26/03/2002 al n. 5231 di R.P., successivamente modificata ed integrata con altro atto a ministero Notaio Benedetto Catalini in data 23/03/2004 Rep. N. 102379/21712, registrato a Reggio Emilia in data 29/03/2004 al n. 3809 ed ivi trascritto in data 31/03/2004 al n. 5215 di R.P.

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

LOTTO 11)

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA
NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. GIOVANNI MANGHI
che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Casalgrande (RE), Piazzale Ventisette Gennaio n° 3, **piena proprietà** di negozio commerciale posto al piano terreno del più ampio fabbricato residenziale.

Trattasi di unità immobiliare composto da unico vano con servizio igienico e antibagno; l'ingresso è protetto da ampio porticato comune. Il bene è completamente ultimato e con impianti apparentemente funzionanti; la superficie commerciale ragguagliata è di circa 100 mq.

Vi sono spese condominiali insolute.

• **LOTTO 11:**

° Proprietà per la quota 1/1 di:

C1 - Negozi, botteghe distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Casalgrande (RE):



○ **Foglio: 23, Particella: 830, Subalterno: 21**, categoria C/1, classe 4, 85 mq., superficie catastale totale: 100 mq., Piazzale Ventisette Gennaio SN, piano T, Rendita: Euro 2.309,08.

Data della vendita: 03/07/2025 ore 15:10. Prezzo base: Euro 52.400,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 39.300,00.

Confini:

Il negozio commerciale confina: a NORD, EST e SUD con porticato comune sub. 43; ad OVEST con vano scala comune sub.42 e portico comune sub. 43 e con negozio sub. 19 - salvo altri-

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Giovanni Manghi nella perizia di stima depositata in atti, i fabbricati ove è compreso il bene in esame, risultano corredati dei seguenti titoli amministrativi depositati presso l'U.T.C. di CASALGRANDE:

- 1) -Conc. Edilizia n. 13 del 19.03.2008
- 2) -D.I.A. n° 11244 del 03.08.2010 per variante.
- 3) -D.I.A. n° 13282 del 23.09.2010 per variante
- 4) -ABITABILITA' richiesta con prot. 15788 del 16.11.2010, rilasciata per decorrenza termini.

Secondo quanto dichiarato dal perito, lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluoghi, per bene in oggetto, è risultato sostanzialmente conforme a quanto riportato nelle planimetrie allegate all'ultimo titolo abilitativo.

Opere di ripristino e Costi di regolarizzazione:

Non necessari.

Verifica della conformità catastale:

La planimetria catastale urbana, allegata, rappresenta in modo sostanzialmente corretto lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo.

Nei certificati catastali la via Ventisette Gennaio è indicata senza numero civico, ma in effetti l'edificio ha il civico n° 3.

Certificazioni:

Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti che risultano depositati nelle pratiche edilizie comunali.

Immobile privo di APE.



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.

Si segnala:

-servitù a favore della "SNAM S.P.A." con atto a ministero Notaio Manfredi in data 15/02/1968 Rep. N. 7187 e in data 5/08/1978 Rep. N. 7297, registrato a Reggio Emilia in data 12/04/1968 al n. 8728 ed ivi trascritto in data 17/04/1968 al n. 3106 di R.P.;

- Convenzione Urbanistica con atto a ministero Notaio Benedetto Catalini in data 13/03/2002 Rep. N. 97004/19502, registrato a Reggio Emilia in data 25/03/2002 al n. 2977 ed ivi trascritto in data 26/03/2002 al n. 5231 di R.P., successivamente modificata ed integrata con altro atto a ministero Notaio Benedetto Catalini in data 23/03/2004 Rep. N. 102379/21712, registrato a Reggio Emilia in data 29/03/2004 al n. 3809 ed ivi trascritto in data 31/03/2004 al n. 5215 di R.P.

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 03 Luglio 2025 alle ore 15:10 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra), con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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



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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per il lotto N. 2) il prezzo base per le offerte è di euro 35.600,00, con offerta minima di euro 26.700,00;

- per il Lotto 3) il prezzo base per le offerte è di euro 32.000,00, con offerta minima di euro 24.000,00;

- per il Lotto 4) il prezzo base per le offerte è di euro 62.000,00, con offerta minima di euro 46.500,00;

- per il Lotto 9) il prezzo base per le offerte è di euro 26.400,00, con offerta minima di euro 19.800,00;

- per il Lotto 10) il prezzo base per le offerte è di euro 42.400,00, con offerta minima di euro 31.800,00;

- per il Lotto 11) il prezzo base per le offerte è di euro 52.400,00, con offerta minima di euro 39.300,00.

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) **II 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 “EMIL BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA” – Via Adua n. 97/d - Agenzia di Reggio Emilia, identificato con il numero della procedura (RGE 43.2023) e con codice IBAN IT 32 D 07072 12805 000000731642 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,



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.

l) 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.falcoaste.it**.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/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, 01/04/2025

Il Notaio Dr. Gaetano Velardi

