



Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Esecuzione Immobiliare RGE N. 148/2024 R.G. Esecuzioni

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. **Roberto Serino**, Notaio in Guastalla (RE), iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Reggio Emilia, per il tramite dell'Associazione Notarile – Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive, con sede in Reggio Emilia, - via Paterlini 1 – presso il Palazzo di Giustizia, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottoressa SOMMARIVA CAMILLA, in data 23/01/2026, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili di cui ai **lotti 1), 2), 3), 4) e 5)**:

LOTTO 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. GIANNI BAISI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Viano (RE), in via Ronco n. 1, in prossimità della frazione di Casola Querciola, porzione di fabbricato rurale destinato ad abitazione facente parte di un ampio compendio agricolo formato da diversi immobili ad uso allevamento suino, **piena proprietà per la quota dell'intero di alloggio** composto da:

- al piano terra: porticato, ingresso, due camere, bagno, due locali uso cantina, un locale lavanderia vano scala che collega con il piano primo e sottotetto;
- al piano primo si trovano: un disimpegno, un locale pranzo, una cucina, tre camere da letto ed un bagno;
- infine, il sottotetto costituito da un ampio locale avente altezza in gronda di 0.75 mt ed in colmo di 3.50 mt. il tutto con esposizione sui tre lati est, nord e ovest, con affaccio sul cortile che risulta facente parte dell'attività agricola con superficie commerciale complessiva di circa **mq. 110.00**.

L'accesso avviene tramite il passaggio su altre proprietà di terzi, passaggio che può avvenire solo con mezzi agricoli e fuoristrada. Il tutto in pessimo stato di manutenzione, dichiarato collabente.

- **LOTTO 1):**
- Proprietà per la quota 1/1 di:
- immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Viano (RE):
- Foglio 2, particella 271, subalterno 3, Categoria F/2, via Ronco n. 1, piano T-1-2.

Data della vendita: 14/05/2026 ore 15:10. Prezzo base: Euro 24.000,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 18.000,00.

Confini:

su tre lati con affaccio sul cortile, e sul lato sud con la stalla identificata con il subalterno 2.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:

secondo quanto dichiarato dal Geom. Gianni Baisi nella perizia di stima depositata in atti, il compendio immobiliare sopra descritto, come si rileva dal PSC e dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegati alla perizia di stima, risulta urbanisticamente identificato come riportato al capitolo 5.1.3.

Gli immobili sopra descritti sono stati realizzati prima del 1967 e sono state rilasciate dal Comune di Viano le seguenti autorizzazioni:

N. 3993 - data 15/03/2000 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 251 - Ampliamento di fabbricato rurale e cambio d'uso da stalla a porcilaia e opere di manutenzione straordinaria al fabbricato di civile abitazione.

N. 6021 - data 15/07/2015 - Comunicazione Inizio Lavori - Rifacimento manto di copertura.

Pertanto, secondo quanto indicato dallo stimatore, durante il sopralluogo si sono potute verificare le risposdenze tra lo stato dei luoghi e gli atti autorizzativi rilasciati; da detto raffronto, sono emerse difformità, in particolare: modifica di aperture interne e leggere modifiche distributive interne, per quanto è stato possibile osservare all'interno di un fabbricato collabente.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO:

i beni in oggetto non sono funzionali all'uso a cui sono destinati per quanto precedentemente descritto, vi è necessità di significative opere di consolidamento e ristrutturazione complessiva.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

constatato che esistono delle piccole difformità interne all'alloggio, le opere difformi limitatamente alle opere edili si possono ricomprendere in un atto in sanatoria per accertamento di conformità, si può stimare un costo complessivo tra spese tecniche (pratica comune e variazione catastale) e sanzione a carico della parte aggiudicataria.

CERTIFICAZIONI:

non sono presenti certificazioni di conformità degli impianti, in relazione al cui stato si rimanda alla descrizione in perizia di stima.

Attestato di prestazione energetica assente.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

non vi è conformità.

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, permanendo ogni eventuale formalizzazione dell'accesso in capo alla parte acquirente.

In particolare:

- atto di compravendita a ministero del Notaio dr. Luigi Zanichelli in data 12 marzo 2015 Rep. n. 114.221/33.054, registrato a Reggio Emilia l'8 aprile 2015 al n. 4376 Serie 1T e ivi trascritto l'8 aprile 2015 al n. 5460 di R.G. e n. 3862 di R.P.

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. GIANNI BAISI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In comune di Vezzano sul Crostolo (RE), in via Case Ferrarini n. 7, **proprietà per la quota dell'intero** di fabbricato agricolo promiscuo composto da due alloggi, stalla e relativi accessori, con area cortiliva comune, posto all'interno di ampio compendio agricolo. In particolare:

- stalla al piano terra ora dismessa utilizzata come deposito e locali adiacenti che sono stati trasformati, a seguito di lavori di ristrutturazione, in una autorimessa e nel vano

scala che collega con l'ex fienile trasformato in alloggio composto da: un ampio locale con bagno e cucina.

Porticato comune che consente l'accesso all'altro alloggio posto sull'altro lato del fabbricato, composto da: al piano terra cucina e soggiorno con vano scala che collega al piano primo dove si trovano quattro camere ed un bagno, oltre al sottotetto diviso in tre locali, infine una cantina al piano interrato il tutto con le seguenti superfici commerciali:

- **abitazione vecchia circa mq. 180,00**
- **ex stalla circa mq. 82,00**
- **abitazione nuova nell'ex fienile circa mq. 117,00**
- **autorimessa circa mq. 21,00**
- **deposito esterno circa mq. 23,00.**

L'accesso all'immobile avviene tramite il passaggio su carraia sterrata di proprietà di terzi, passaggio che può avvenire solo con mezzi agricoli e fuoristrada.

- **LOTTO 2):**
- Proprietà per la quota 1/1 di:
- **immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vezzano Sul Crostolo (RE):**

- **Foglio 9, particella 101 subalterno 1**, Categoria A/4, classe 1, vani 8,5, superficie catastale totale: 196 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 196 mq., via Case Ferrarini n. 7, piano S1-T-1-2, rendita Euro 259,00;

- **Foglio 9, particella 101 subalterno 2**, Categoria C/2, classe 1, mq. 160, superficie catastale totale: 155 mq., via Case Ferrarini n. 7, piano T-1, rendita Euro 330,53.

Data della vendita: 14/05/2026 ore 15:10. Prezzo base: Euro 114.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 85.500,00.

Confini:

da estratto di mappa, detti beni confinano in un sol corpo con mappale 33 da tre lati, mappale 71, salvo altri.

Pertinenze e accessori:

dall'elaborato planimetrico RE0074635 del 16/06/2006 si evince quanto segue:

mappale 101 sub. 3: BCNC area cortiliva e portico (porta morta), comuni a tutti i sub. del mappale 101.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Gianni Baisi nella perizia di stima depositata in atti, il compendio immobiliare sopra descritto risulta urbanisticamente identificato come si rileva da RUE e CDU allegati alla stessa.

Gli immobili sopra descritti sono stati realizzati prima del 1967 e successivamente sono state rilasciate dal Comune di Vezzano Sul Crostolo le seguenti autorizzazioni:

N. 4636 del 14/06/2006 - Denuncia Inizio Attività - Rifacimento copertura di una porzione di fabbricato ad uso agricolo;

N. 4863 del 07/06/2017 - Comunicazione Inizio Lavori - Manutenzione manto di Copertura;

N. 3370 del 12/04/2018 - Accertamento di conformità per opere eseguite senza titolo abilitativo - Modifiche prospettiche ed interne fabbricato ad uso deposito ex fienile.

Pertanto, durante il sopralluogo, si sono potute verificare le rispondenze tra lo stato dei luoghi e gli atti autorizzativi rilasciati; da detto raffronto, sono emerse le seguenti difformità:

nell'alloggio ricavato nell'ex fienile a seguito di accertamento di conformità risultano alcune difformità distributive interne; nella restante parte di fabbricato, confrontabile con le sole planimetrie catastali, risultano alcune piccole difformità nelle misure geometriche. Si rileva che l'alloggio ricavato nell'ex fienile è privo di certificato di agibilità e non risulta ancora accatastato.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

constatato che esistono delle difformità nel fabbricato, le opere difformi limitatamente alle opere edili si possono ricomprendere in un atto in sanatoria per accertamento di conformità; si stima un costo presunto in perizia a carico della parte aggiudicataria.

CERTIFICAZIONI:

non sono presenti certificazioni di conformità degli impianti, in relazione al cui stato si rimanda alla descrizione in perizia di stima.

Attestato di prestazione energetica presente su un solo alloggio.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

non vi è conformità.

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, permanendo ogni eventuale formalizzazione dell'accesso in capo alla parte acquirente.

In particolare:

- atto a rogito Dott. Zanichelli Luigi del 29/03/1990 Rep.n. 7257/2047, registrato a Reggio Emilia il 18/04/1990 al n. 2076 ed ivi trascritto il 20/04/1990 al n. 5073 di R.G. e n. 3648 R.P.

Risulta trascritta la seguente formalità, in relazione alla quale non verrà emesso ordine di cancellazione giusta futuro decreto di trasferimento:

- sequestro preventivo - atto giudiziario del tribunale di Lecco Rep.n. 11/2019, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Reggio Emilia - Territorio in data 30/07/2020 ai numeri R.G. 14069 e R.P. 9677. Come indicato nell'ordinanza di vendita, il G.I.P. del Tribunale di Reggio nell'Emilia (a cui era stato trasmesso il procedimento penale n. 1660/2019 R.G. presso il Tribunale di Lecco, con conseguente iscrizione del procedimento 2874/2021 R.G. presso il Tribunale di Reggio nell'Emilia) con decreto del dì 11/11/2021 ha disposto la archiviazione del procedimento e la restituzione di quanto oggetto del provvedimento di sequestro preventivo.

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. GIANNI BAISI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In comune di Albinea (RE), in via Vendina n. 1, **proprietà per la quota dell'intero** di fabbricato agricolo promiscuo composto da un alloggio, stalla e relativi accessori, con area cortiliva comune, posto all'interno di ampio compendio agricolo.

In particolare vi sono stalla al piano terra, ora dismessa, utilizzata come ripostiglio e due locali adiacenti ad uso deposito, sovrastante fienile utilizzato come deposito.

Ai locali al piano terra si accede tramite porticato, mentre l'accesso al fienile avviene tramite scaletta interna nella stalla.

Sull'altro lato del fabbricato sopra i locali di deposito, si trova l'alloggio composto da: al piano primo corridoio d'ingresso, cucina, soggiorno due camere ed un bagno; il tutto con esposizione sui quattro lati con affaccio sul cortile comune.

Nel cortile comune si trova un piccolo fabbricato accessorio su due piani adibito a ripostiglio.

Il tutto con le seguenti superfici commerciali:

- **Abitazione circa mq. 120,00**
- **Stalla e Depositi circa mq. 258,00**
- **Fienile circa mq. 151,00**
- **Deposito esterno circa mq. 22,00**

L'accesso all'immobile avviene tramite il passaggio su carraia sterrata di proprietà di terzi, passaggio che può avvenire solo con mezzi agricoli e fuoristrada.

- **LOTTO 3):**
- Proprietà per la quota 1/1 di:
- **immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Albinea (RE):**
 - **Foglio 32, particella 41 subalterno 2**, Categoria A/4, classe 1, vani 4,5, superficie catastale totale: 122 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 122 mq., via Vendina n. 1, piano 1, rendita Euro 160,36;
 - **Foglio 32, particella 41 subalterno 1**, Categoria C/2, classe 1, 269 mq., superficie catastale totale: 288 mq., via Vendina n. 1, piano T-1, rendita Euro 819,67.

Data della vendita: 14/05/2026 ore 15:10. Prezzo base: Euro 74.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 55.500,00.

Confini:

da estratto di mappa detti beni confinano con i mappali 5 e 6.

Pertinenze e accessori:

dall'elaborato planimetrico RE0106527 del 24/06/2004 si evince quanto segue:

mappale 41 sub. 3: BCNC area cortiliva comune a tutti i sub.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:

secondo quanto dichiarato dal Geom. Gianni Baisi nella perizia di stima depositata in atti, il compendio immobiliare sopra descritto risulta urbanisticamente identificato come

si rileva da PRG e CDU allegati alla stessa.

Gli immobili sopra descritti sono stati realizzati prima del 1967 e successivamente sono state rilasciate dal Comune di Albinea le seguenti autorizzazioni:

N. 59-07 del 16/03/2007 - Denuncia Inizio Attività - Manutenzione straordinaria della copertura di una porzione di fabbricato ad uso agricolo.

N. 06-16 del 28/01/2016 - Comunicazione Inizio Lavori - Manutenzione straordinaria manto di copertura fabbricato.

Pertanto, durante il sopralluogo si sono potute verificare le rispondenze tra lo stato dei luoghi e gli atti autorizzativi rilasciati; da detto raffronto, sono emerse le seguenti difformità: nella stalla non sono state riportate, nelle planimetrie catastali, le aperture tra stalla e portico; nella restante parte di fabbricato, confrontabile con le sole planimetrie catastali, risultano alcune piccole difformità nelle misure geometriche.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

constatato che esistono delle difformità nel fabbricato, le opere difformi limitatamente alle opere edili si possono ricomprendere in un atto in sanatoria per accertamento di conformità, si stima un costo presunto in perizia a carico della parte aggiudicataria.

CERTIFICAZIONI:

non sono presenti certificazioni di conformità degli impianti, in relazione al cui stato si rimanda alla descrizione in perizia di stima.

Attestato di prestazione energetica assente.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

non vi è conformità.

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, permanendo ogni eventuale formalizzazione dell'accesso in capo alla parte acquirente.

In particolare:

- atto di compravendita a rogito Dott. Zanichelli Luigi del 18/12/1990 rep. 9120/2639, registrato a Reggio Emilia il 7 gennaio 1991 al n. 224 ed ivi trascritto il 9 gennaio 1991 al n. 543 di R.G. e n. 467 R.P.

Risulta trascritta la seguente formalità, in relazione alla quale non verrà emesso ordine di cancellazione giusta futuro decreto di trasferimento:

- sequestro preventivo - atto giudiziario del tribunale di Lecco Rep.n. 11/2019, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Reggio Emilia - Territorio in data 30/07/2020 ai numeri R.G. 14069 e R.P. 9677. Come indicato nell'ordinanza di vendita, il G.I.P. del Tribunale di Reggio nell'Emilia (a cui era stato trasmesso il procedimento penale n. 1660/2019 R.G. presso il Tribunale di Lecco, con conseguente iscrizione del procedimento 2874/2021 R.G. presso il Tribunale di Reggio nell'Emilia) con decreto del dì 11/11/2021 ha disposto la archiviazione del procedimento e la restituzione di quanto oggetto del provvedimento di sequestro preventivo.

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. GIANNI BAISI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Vezzano sul Crostolo (RE) in via Case Ferrarini n. 5 e 6, **proprietà per la quota dell'intero** di due fabbricati agricoli promiscui collabenti composti da:

- fabbricato collabente individuato con il mappale 92 che era formato da alloggio così composto: al *piano terra* ingresso da porta morta con soggiorno e cucina e scala che collega al *piano superiore* dove si trovano un disimpegno, tre camere, un bagno oltre alla scala che collega al *piano sottotetto* dove sono presenti tre locali ad uso soffitta; compongono l'alloggio anche la cantina al piano interrato ed un piccolo forno esterno al piano terra.

L'altra porzione di fabbricato è composta da: al piano terra ex stalla con tre locali di deposito, con sovrastante fienile.

- Fabbricato collabente individuato con i mappali 102-103-105 che era formato da due alloggi e da ex stalle e fienili e locali di deposito.

In particolare:

- Alloggio 1 composto da: al piano terra portico, cucina, una camera ed una stanza con scala che collega al piano secondo-sottotetto dove si trovano una camera ed un bagno.

- Alloggio 2 composto da: al piano sottostrada cucina, due cantine, ingresso e scala che collega al piano primo dove si trovano due stanze e un sottoscala, piano sottotetto

collegato al primo con scala interna ove è presente un unico locale sottotetto.

- Porzione agricola 3 composta da: al piano sottostrada ex stalla con portico e deposito, al piano terra ex stalla con due piccoli locali di deposito nell'area cortiliva, al piano primo l'ex fienile.

L'accesso agli immobili avviene tramite il passaggio su carraia sterrata di proprietà di terzi, passaggio che può avvenire solo con mezzi agricoli e fuoristrada.

Con le seguenti superfici desunte dalle vecchie planimetrie catastali:

- **Abitazione mapp 92 circa mq. 190,00**
- **Stalla e Depositi mapp 92 circa mq. 140,00**
- **Abitazione 1 mapp 105 circa mq. 124,00**
- **Abitazione 2 mapp 105 circa mq. 122,00**
- **Stalla e Fienile mapp 105 circa mq. 248,00**
- **Depositi esterni mapp 102-103 circa mq. 15,00**

Il tutto in fabbricati collabenti.

Gli immobili sono soggetti ad una disciplina urbanistica specifica.

- **LOTTO 4):**
- Proprietà per la quota 1/1 di:
- **immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vezzano Sul Crostolo**

(RE):

- **Foglio 9, particella 92 subalterno 4**, Categoria F/2, via Case Ferrarini n. 6, piano S1-T-1-2;
- **Foglio 9, particella 92 subalterno 5**, Categoria F/2, via Case Ferrarini n. 6, piano T-1;
- **Foglio 9, particella 105 subalterno 5**, Categoria F/2, via Case Ferrarini n. 5, piano T-2;
- **Foglio 9, particella 105 subalterno 6**, Categoria F/2, via Case Ferrarini n. 5, piano S1-1-2;
- **Foglio 9, particella 102 sub. 1, particella 103 sub. 1, particella 105 sub. 7 TRA LORO GRAFFATE**, Categoria F/2, via Case Ferrarini n. 5, piano S1-T-1.

Data della vendita: 14/05/2026 ore 15:10. Prezzo base: Euro 16.000,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 12.000,00.

Confini:

fabbricato mappale 92 sui quattro lati con l'area cortiliva mappale 100 intestato a terzo soggetto.

fabbricato mappale 105 sui tre lati con l'area cortiliva subalterno 4, su due lati con mappale 109 intestato a soggetto terzo;

mappali 102 e 103 sui quattro lati con mappale 109, intestato a soggetto terzo.

Pertinenze e accessori:

dall'elaborato planimetrico RE0081878 dell'11/06/2023 si evince quanto segue:

mappale 92 sub. 3: BCNC porta morta comune a tutti i subalterni.

dall'elaborato planimetrico RE0081890 dell'11/06/2023 si evince quanto segue:

mappale 105 sub. 4: BCNC area cortiliva comune a tutti i subalterni della particella 102, 103 e 105.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Gianni Baisi nella perizia di stima depositata in atti, il compendio immobiliare sopra descritto, come si rileva da RUE e CDU allegati alla perizia, risulta urbanisticamente identificato come:

Territorio rurale – Ambiti rurali di rilievo paesaggistico, sottoposto **all'art. 7.1** delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E.;

Territorio rurale – Complesso di insediamenti rurali facente riferimento ad una gestione aziendale unitaria, sottoposto **all'art. 7.5** delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E.

Regolata da:

...omissis...

3. Il complesso di insediamenti rurali facente riferimento ad una gestione aziendale unitaria posto in località Vendina, appositamente individuato nella tav. 01 del RUE, è considerato ai fini dell'applicazione del presente articolo un'unica unità di intervento.

Nel progetto unitario può essere prevista la rimozione delle strutture produttive e di servizio agricole non più funzionali e la delocalizzazione di parte delle volumetrie in apposito ambito di nuovo insediamento individuato dal PSC e la cui attuazione è subordinata ad accordo ex art. 18 della L.R. n. 20/2000.

È inoltre consentito l'inserimento, in sostituzione di strutture edilizie esistenti, di

strutture per l'agriturismo accorpate in un unico fabbricato avente superficie utile non superiore a 1/5 di quella dei fabbricati demoliti.

Il progetto è soggetto a convenzione con il Comune per la definizione, tra l'altro, degli impegni dell'attuatore per la restituzione all'uso pubblico dei percorsi impropriamente occlusi ovvero per la realizzazione di percorsi alternativi attrezzati per la fruizione turistica, quale componente essenziale del progetto di riqualificazione agrituristica e del progetto di parco fluviale del Crostolo...

ESTRATTO RUE

gli immobili sopra descritti sono stati realizzati prima del 1967 e successivamente non è stato rilasciato dal Comune di Vezzano Sul Crostolo alcun titolo edilizio, da quanto si è potuto constatare durante l'accesso agli atti svoltosi il 10/07/2025.

Pertanto, durante il sopralluogo non si sono potute verificare le rispondenze tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, in quanto **i fabbricati sono di fatto crollati** come si evince dalla documentazione fotografica allegata; da un punto di vista catastale, essendo beni collabenti, non si sono potute reperire le planimetrie catastali; si sono reperite le vecchie planimetrie catastali utili al solo fine di stabilire la consistenza dei beni.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

i beni oggetto di pignoramento riportati in questo quarto lotto sono fabbricati collabenti, sono di fatto crollati e non si prevedono opere di ripristino.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

constatato che non è possibile verificare eventuali difformità nei fabbricati non si quantificano costi di regolarizzazione.

CERTIFICAZIONI:

non sono presenti certificazioni di conformità degli impianti, in relazione al cui stato si rimanda alla descrizione in perizia di stima.

Attestato di prestazione energetica assente.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

non vi è conformità.

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, permanendo ogni eventuale formalizzazione dell'accesso in capo alla parte acquirente.

In particolare:

- atto di compravendita a rogito Dott. Zanichelli Luigi del 29/03/1990 Rep.n. 7257/2047, registrato a Reggio Emilia il 18-04-1990 al n. 2076 ed ivi trascritto il 20/04/1990 al n. 5073 di R.G. e n. 3648 R.P.

Risulta trascritta la seguente formalità, in relazione alla quale non verrà emesso ordine di cancellazione giusta futuro decreto di trasferimento:

- sequestro preventivo - atto giudiziario del tribunale di Lecco Rep.n. 11/2019, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Reggio Emilia - Territorio in data 30/07/2020 ai numeri R.G. 14069 e R.P. 9677. Come indicato nell'ordinanza di vendita, il G.I.P. del Tribunale di Reggio nell'Emilia (a cui era stato trasmesso il procedimento penale n. 1660/2019 R.G. presso il Tribunale di Lecco, con conseguente iscrizione del procedimento 2874/2021 R.G. presso il Tribunale di Reggio nell'Emilia) con decreto del dì 11/11/2021 ha disposto la archiviazione del procedimento e la restituzione di quanto oggetto del provvedimento di sequestro preventivo.

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

LOTTO 5)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. GIANNI BAISI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In comune di Albinea (RE), in via Vendina, **proprietà per la quota dell'intero** di 23 particelle di terreni agricoli confinati tra loro e formanti un unico compendio immobiliare.

Le destinazioni colturali dei terreni sono: seminativo, prato e bosco ceduo nelle quantità come riportate in perizia. I terreni sono posizionati all'interno di un'ampia zona agricola servita da una carraia che attraversa una più ampia proprietà, il cui accesso avviene da via Corte Re e attraverso altre proprietà, tramite la carraia percorribile con solo mezzi agricoli o fuori strada, si accede ai vari terreni utilizzando successivamente diverse carraie interpoderali per raggiungere i singoli terreni. I terreni si presentano con una orografia a forte pendenza e in parte in zona franosa, in particolare un'ampia zona del mappale 178 del foglio 24 è soggetta ad un movimento franoso e non più coltivata;

pertanto, il terreno mappale 178 attualmente accatastato come seminativo, viene suddiviso in parte a seminativo ed in parte a pascolo cespugliato, determinando le seguenti superfici:

- **seminativo circa mq. 139.855,00**
- **prato circa mq. 51.700,00**
- **bosco ceduo circa mq. 4.840,00**
- **pascolo cespugliato circa mq. 31.822,00.**

- **LOTTO 5):**

- Proprietà per la quota 1/1 di:

- **immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Albinea (RE):**

- **Foglio 24, particella 86**, qualità Seminativo, classe 3, are 15.38, R.D. Euro 5,16, R.A. Euro 8,34;

- **Foglio 24, particella 87**, qualità Seminativo, classe 3, ha 1.47.16, R.D. Euro 49,40, R.A. Euro 79,80;

- **Foglio 24, particella 88**, qualità Seminativo, classe 3, are 36.65, R.D. Euro 12,30, R.A. Euro 19,87;

- **Foglio 24, particella 102**, qualità Seminativo, classe 4, are 05.14, R.D. Euro 0,80, R.A. Euro 1,73;

- **Foglio 24, particella 171**, qualità Seminativo, classe 4, ha 2.57.82, R.D. Euro 39,95, R.A. Euro 86,55;

- **Foglio 24, particella 178**, qualità Seminativo, classe 3, ha 4.51.13, R.D. Euro 151,44, R.A. Euro 244,64;

- **Foglio 24, particella 180**, qualità Seminativo, classe 3, are 2.12, R.D. Euro 0,71, R.A. Euro 1,15;

- **Foglio 24, particella 183**, qualità Semin Arbor, classe 3, are 00.26, R.D. Euro 0,10, R.A. Euro 0,15;

- **Foglio 24, particella 185**, qualità Seminativo, classe 4, are 00.69, R.D. Euro 0,11, R.A. Euro 0,23;

- **Foglio 33, particella 1**, qualità Seminativo, classe 4, ha 1.01.92, R.D. Euro 15,79, R.A. Euro 34,21;

- **Foglio 33, particella 2**, qualità Seminativo, classe 4, are 54.92, R.D. Euro 8,51, R.A.

Euro 18,44;

- **Foglio 33, particella 4**, qualità Seminativo, classe 4, are 07.60, R.D. Euro 1,18, R.A.

Euro 2,55;

- **Foglio 33, particella 5**, qualità Bosco Ceduo, classe 2, are 16.65, R.D. Euro 1,29, R.A.

Euro 0,43;

- **Foglio 33, particella 6**, qualità Seminativo, classe 4, are 95.38, R.D. Euro 14,78, R.A.

Euro 32,02;

- **Foglio 33, particella 7**, qualità Seminativo, classe 3, are 14.60, R.D. Euro 4,90, R.A.

Euro 7,92;

- **Foglio 33, particella 8,**

porz AA qualità Seminativo, classe 3, are 00.18, R.D. Euro 0,06, R.A. Euro 0,10;

porz AB qualità Bosco Ceduo, classe 2, are 31.75, R.D. Euro 2,46, R.A. Euro 0,82;

- **Foglio 33, particella 9,**

porz AA qualità Prato, classe 1, are 12.00, R.D. Euro 5,27, R.A. Euro 3,10;

porz AB qualità Seminativo, classe 4, are 15.10, R.D. Euro 2,34, R.A. Euro 5,07;

- **Foglio 33, particella 11,**

porz AA qualità Prato, classe 1, are 38.00, R.D. Euro 16,68, R.A. Euro 9,81;

porz AB qualità Seminativo, classe 4, are 53.38, R.D. Euro 8,27, R.A. Euro 17,92;

- **Foglio 33, particella 13**, qualità Pasc Cespug, classe U, are 53.62, R.D. Euro 1,38,

R.A. Euro 0,55;

- **Foglio 33, particella 14,**

porz AA qualità Prato, classe 1, ha 3.51.00, R.D. Euro 154,08, R.A. Euro 90,64;

porz AB qualità Semin Arbor, classe 3, ha 1.98.82, R.D. Euro 77,01, R.A. Euro 118,08;

- **Foglio 33, particella 21,**

porz AA qualità Prato, classe 1, ha 1.16.00, R.D. Euro 50,92, R.A. Euro 29,95;

porz AB qualità Seminativo, classe 3, are 14.29, R.D. Euro 4,80, R.A. Euro 7,75;

- **Foglio 33, particella 39**, qualità Seminativo, classe 4, ha 1.87.86, R.D. Euro 29,11,

R.A. Euro 63,06;

- **Foglio 33, particella 41**, qualità Seminativo, classe 4, are 2.75, R.D. Euro 0,43, R.A.

Euro 0,92.

Data della vendita: 14/05/2026 ore 15:10. Prezzo base: Euro 152.000,00 Rilancio

minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 114.000,00.

Confini:

i mappali del foglio n. 24 confinano con:

- nord mappali 78-79-81 salvo altri,
- sud strada vicinale della Vendina mappali 409 -407 salvo altri,
- est mappali 409-407-90 salvo altri,
- ovest Torrente Vendina mappali 85-103 salvo altri.

I mappali del foglio n. 33 confinano con:

- nord strada vicinale della Vendina salvo altri,
- sud mappali 10-15-16-17 salvo altri,
- est strada vicinale delle Croci salvo altri,
- ovest mappali 20-12 salvo altri.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Gianni Baisi nella perizia di stima depositata in atti, il compendio immobiliare sopra descritto, come si rileva da PRG e CDU in allegato alla perizia, risulta urbanisticamente identificato come:

zona omogenea E.3: agricola di media collina soggetta a tutela agro naturalistica (art. 74);

- area vincolata ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/04 e s.m. e i. (ex Legge 08/08/85 n. 431);

- area con caratteristiche idonee alla eventuale istituzione di aree protette (PTCP paesistico – art. 27); secondo il vigente PTCP: zona di tutela agro naturalistica (art. 45).

Regolata nel dettaglio come riportato in perizia.

I mappali del foglio 24 sono stati evidenziati in colore azzurro sulla tavola di PRG;

I mappali del foglio 33 sono stati evidenziati in colore rosso sulla tavola di PRG.

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. In particolare:

- atto notarile pubblico di Permuta a rogito Dott. Zanichelli Luigi del 23/12/2009 rep. 105006/26241, registrato a Reggio Emilia il 20-01-2010 al n. 1056 serie 1T ed ivi trascritto il 21- 01-2010 ai nn. 1427/1428 di R.G. e nn. 842/843 R.P.

- atto notarile pubblico di Permuta a rogito Dott. Bertacchini Gian Marco del 27/09/2011 rep. 35583/10318, registrato a Reggio Emilia il 30/09/2011 al n. 14170 serie 1T ed ivi trascritto il 03/11/2011 al n. 20238 di R.G. e n. 13182 R.P.

- atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Zanichelli Luigi del 18/12/1990 rep. 9120/2639, registrato a Reggio Emilia il 07-01-1991 al n. 224 ed ivi trascritto il 09-01-1991 al n. 543 di R.G. e n. 467 R.P.

Risulta trascritta la seguente formalità:

- costituzione di vincolo - per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Luigi Zanichelli in data 27/09/1999 Rep.n. 60255, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Reggio Emilia - Territorio in data 19/11/1999 ai numeri R.G. 22882 e R.P. 15461 gravante le particelle 86, 87, 88, 178, 180, 183 e 185 (le ultime quattro in quanto derivanti - fra l'altro - dal frazionamento della soppressa particella 89) del foglio 24 e le particelle 9 e 13 del foglio 33.

Stato di occupazione: gli immobili risultano occupati in forza di contratto di affitto ultranovennale giusta atto di deposito a ministero del Notaio Luigi Zanichelli in data 23/04/2019 Rep.n. 120.095/37.415 trascritto a Reggio Emilia il 24/04/2019 al n. R.P. 6016.

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 14 Maggio 2026 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 1) il prezzo base per le offerte è di Euro 24.000,00 e l'offerta minima è di Euro 18.000,00;

per il lotto 2) il prezzo base per le offerte è di Euro 114.000,00 e l'offerta minima è di Euro 85.500,00;

per il lotto 3) il prezzo base per le offerte è di Euro 74.000,00 e l'offerta minima è di Euro 55.500,00;

per il lotto 4) il prezzo base per le offerte è di Euro 16.000,00 e l'offerta minima è di Euro 12.000,00;

per il lotto 5) il prezzo base per le offerte è di Euro 152.000,00 e l'offerta minima è di Euro 114.000,00.

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

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura). Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della

proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

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

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

G) La vendita avverrà con modalità telematica sincrona.

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

- **IVG REGGIO EMILIA - ZUCCHETTI, raggiungibile sul sito ivgreggioemilia.falcoaste.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 a PROC.ESEC.IMM.N148/2024 e aperto presso EMIL BANCA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, Agenzia di Reggio Emilia, Via Adua n. 97/d, identificato con il numero della procedura (RGE 148/2024) e con codice IBAN IT 78 M 07072 12805 000000750571 – 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. riscontri, consentendolo i mezzi tecnologici disponibili al momento della gara, 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 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) e 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 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.falcoaste.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 nell'Emilia, 26/02/2026

Il Notaio Dr. Roberto Serino