

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE **RGE N. 52/2025** R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. **Antonio Caranci**, Notaio in Reggio Emilia, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Reggio Emilia, per il tramite dell'Associazione Notarile – Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive, con sede in Reggio Emilia, - via Paterlini 1 – presso il Palazzo di Giustizia, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Camilla Sommariva in data 11 febbraio 2026, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili.

Lotto Unico

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA

DAL GEOM. SERGIO ZANNI

che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Fabbrico (RE), Via Battisti n.11, **piena proprietà** di appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa al piano terra, ubicato in fabbricato condominiale di fine anni sessanta; comprese le relative quote indivise sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 del C.C. e come descritte nell'atto di provenienza.

L'alloggio è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio, disimpegno, bagno, balcone, e cantina al piano terra, per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 103,44 circa; oltre autorimessa al piano terra di superficie lorda mq. 13,30.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Fabbrico (RE):

- **Foglio 17, particella 359, subalterno 18**, Categoria A/2, Classe 1, 6,5 vani, superficie catastale totale: 104 mq., totale escluse aree scoperte: 100 mq., Via Cesare Battisti n. 11 piano 3, Rendita Euro 503,55.

- **Foglio 17, particella 359, subalterno 5**, Categoria C/6, Classe 3, mq. 12, superficie catastale totale: 14 mq., Via Cesare Battisti n. 11, piano T, Rendita Euro 50,82.

Eventuali pertinenze ed accessori: formano parte integrante dell'unità immobiliare anche le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero immobile ai

sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile.

Data della vendita: 28/05/2026 ore 14.30. Prezzo base: Euro 50.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 37.500,00.

Confini:

Appartamento sub. 18 - piano terzo: a nord con vano scala comune e con abitazione di altre ragioni, a est con vuoto su area cortiliva comune, a sud con vuoto su area cortiliva comune, a ovest con vuoto su area cortiliva comune;

Cantina sub. 18 - piano terra: a nord con cantina di altre ragioni, a est con corridoio comune, a sud con autorimessa di altre ragioni, a ovest con area cortiliva comune;

Autorimessa sub. 5 - piano terra: a nord con locale caldaia comune e area cortiliva comune, a est con area cortiliva comune, a sud con autorimessa di altre ragioni, a ovest con corridoio comune.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato nell'atto di provenienza, il fabbricato risulta edificato in data antecedente al 1° settembre 1967; secondo quanto dichiarato dal Geom. Sergio Zanni nella perizia di stima depositata in atti, a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata via pec in data 05/11/2025 presso il Comune di Fabbrico con espressa richiesta di “ricerca e consultazione di tutte le concessioni edilizie, eventuali varianti, agibilità ed ulteriori pratiche esistenti (nessuna esclusa) relative all'immobile pignorato, comprese pratiche strutturali, termotecniche, impiantistiche, condoni, autorizzazioni Soprintendenza, ecc.”, in data 12/12/2025 lo stesso riceveva tramite mail i seguenti titoli abilitativi, reperiti e scansionati a cura dei competenti addetti, in forza dei quali è stato realizzato l'edificio condominiale di cui fanno parte i cespiti pignorati e precisamente:

1. Nulla Osta per Esecuzione Lavori n. 665/65 rilasciato in data 27/03/1965 per “Costruzione di un condominio a 9 appartamenti”; con relativo Permesso di Abitabilità n. 278/66 rilasciato in data 30/07/1966;

E titoli abilitativi successivi inerenti le parti comuni:

2. Denuncia Inizio Attività n.17/97 depositata in data 07/07/1997 per “Formazione di una porta di comunicazione con l'esterno in luogo di una finestra e chiusura di porta interna nel locale uso centrale termica” intestata a “Condominio Primavera”.

Secondo quanto dichiarato dallo stimatore, per quanto si è potuto verificare, lo stato di fatto degli immobili NON corrisponde a quanto rappresentato nella tavola grafica

allegata al sopraccitato titolo abilitativo in atti comunali, per la presenza di alcune difformità elencate di seguito.

A mero titolo indicativo non esaustivo, si rilevano le seguenti difformità:

- modifiche alla distribuzione interna dei locali con eliminazione di un ripostiglio per difforme collocazione del muro divisorio con altra unità adiacente, e spostamento di altre pareti;
- modifica della destinazione di un locale da camera singola a ripostiglio (avente superficie inferiore a 9 mq);
- spostamento di una porta interna;
- modifiche alle dimensionali interne dei locali;
- lievi difformità degli spessori murari esterni ed interni;
- modifiche alla conformazione e dimensioni di alcune aperture esterne (per quanto desumibile in atti, stante la presenza di una rappresentazione grafica semplificata e priva di quote);
- modesta difformità dimensionale del balcone;
- difformità dimensionali interne e dell'altezza nella cantina e nell'autorimessa al piano terra.

Alla luce di tali riscontri, si attesta la NON conformità edilizia dello stato di fatto degli immobili rispetto al c.d. "stato legittimo" dei beni come definito dall'art.10bis L.R. 15/2013.

Immobili dotati di Permesso di Abitabilità n. 278/66 rilasciato in data 30/07/1966.

EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono previste opere di ripristino.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Sono previsti i seguenti costi, necessari alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale:

PRATICA EDILIZIA: Accertamento di conformità ai sensi art.17bis e/o art.17 LR 23/2004 e s.m.i., mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per regolarizzazione delle difformità esistenti, contestuale pratica di regolarizzazione sismica delle tolleranze costruttive e delle opere in sanatoria. Costi presunti stimati in perizia.

PRATICA CATASTALE: Regolarizzazione della documentazione catastale con

presentazione di pratica Docfa. Costi presunti stimati in perizia.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.

Si segnala l'omessa l'indicazione del piano terra nella visura del sub.18.

E' stata svolta la verifica della conformità allo stato di fatto dei dati e delle planimetrie catastali, ai sensi dell'art. 29 comma 1-bis, Legge n.52 del 27/02/1985, come introdotto dall'art. 19, comma 14 del D.L. n.78 del 31/05/2010; analizzando la mappa catastale, le visure e le planimetrie, il perito rileva quanto segue.

- Abitazione sub. 18. La consistenza dell'unità immobiliare visionata corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, ad esclusione di minime imprecisioni di carattere grafico da giudicarsi ininfluenti in base alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n.2 del 09/07/2010 prot. 36607, non sussistendo l'obbligo di dichiarazione di variazione in Catasto in quanto tali imprecisioni "non hanno rilevanza catastale", e non incidono su categoria, classe, consistenza e rendita dell'unità immobiliare in oggetto; tuttavia, trattasi di planimetria catastale di prima denuncia (anno 1966) che impropriamente riporta anche la rappresentazione dell'autorimessa, che all'epoca venne poi identificata graficamente dall'Agenzia del Territorio con le consuete "cerchiature" e censita separatamente quale unità immobiliare autonoma sub.5; pertanto, si ritiene necessaria la regolarizzazione catastale, da effettuarsi mediante presentazione di pratica di variazione Docfa. Con la precisazione che detta pratica richiederà l'accatastamento distinto della cantina quale unità separata rispetto all'appartamento, in conformità alle attuali disposizioni in materia dettate dall'Agenzia delle Entrate.

Autorimessa sub. 5. La consistenza dell'unità immobiliare visionata corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, ad esclusione di minime imprecisioni di carattere grafico da giudicarsi ininfluenti in base alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 2 del 09/07/2010 prot. 36607, non sussistendo l'obbligo di dichiarazione di variazione in Catasto in quanto tali imprecisioni "non hanno rilevanza catastale", e non incidono su categoria, classe, consistenza e rendita dell'unità immobiliare in oggetto; tuttavia, trattasi di planimetria catastale di prima denuncia (anno 1966) che impropriamente riporta anche la

rappresentazione dell'appartamento, e quindi, per le medesime ragioni già esposte, si ritiene necessaria la regolarizzazione catastale, da effettuarsi mediante presentazione di pratica di variazione Docfa.

Si dichiara, pertanto, la NON conformità dello stato di fatto rispetto alla documentazione catastale in atti: si rileva la sostanziale corrispondenza dello stato di fatto rispetto alla rappresentazione grafica riportata nella planimetria in atti, ma, trattandosi di unica planimetria catastale raffigurante distinte unità immobiliari, sussiste l'obbligo di regolarizzazione, in capo all'Acquirente, mediante redazione di pratiche catastali Docfa.

CERTIFICAZIONI

Appartamento privo di impianto di riscaldamento.

In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento di tutti gli impianti tecnologici.

Gli impianti tecnologici non sono conformi alle vigenti normative e sono privi di certificazioni di conformità ai sensi della L. 46/90 e DM 37/2008; non se ne garantisce il pieno e corretto funzionamento.

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.

Stato di occupazione: immobile regolarmente locato.

Si rinvia ulteriormente a quanto indicato dal custode giudiziario nella pubblicità di legge.

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 **28 Maggio 2026 alle ore 14:30** nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra), con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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

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

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

B) Per il **lotto unico** il prezzo base per le offerte è di **Euro 50.000,00 e l'offerta minima è di Euro 37.500,00.**

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

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

l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

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

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

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

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

- **IVG REGGIO EMILIA - ZUCCHETTI**, raggiungibile sul sito ivgreggioemilia.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., tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" fornito dal Ministero della Giustizia, e depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. **Ad essa dovrà essere allegata la ricevuta del versamento tramite BONIFICO sul c/c bancario intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 52/2025 R.G." e aperto presso "CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.", Agenzia 4 di Reggio Emilia, Via Emilia all'Angelo n. 38, identificato con il numero della procedura (RGE 52.2025) e con codice IBAN IT 19 S 06230 12804 000040767317 – della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).**

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

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

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

Qualora il p.d., consentendolo i sistemi tecnologici a sua disposizione al momento della gara, riscontri che l'offerta è stata firmata digitalmente da soggetto diverso da quello indicato come offerente nell'offerta stessa, dichiarerà inammissibile l'offerta.

In caso di offerta formulata da più persone, ai sensi dell'art. 12 D.M. n. 32/2015, all'offerta deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o a colui che ha firmato digitalmente l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. In questo caso, l'offerta può essere presentata da uno degli offerenti.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente (si sottolinea che non sarà possibile "intestare" l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo il caso dell'offerta a mezzo dell'avvocato e/o per persona da nominare); l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza 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 autenticata)** – le parti, i difensori delle parti, i creditori e i comproprietari non esecutati, nonché gli 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 vendita sincrona 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 professionista delegato 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; nello stesso termine di 120 giorni dovrà 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; non si ritengono sussistenti “giustificati motivi” per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma 3 c.p.c.

Nello stesso termine di 120 giorni:

- **deve essere depositata** – presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari

presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno – via Paterlini 1) – **la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;**

- l'aggiudicatario deposita presso l'Associazione notarile dichiarazione scritta - resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - con cui fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. In difetto di tale dichiarazione, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento.

N) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Notaio delegato.

O) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari o al custode giudiziario.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet **www.ivgreggioemilia.it** e **<https://pvp.giustizia.it/pvp/>** sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto;

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

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/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, 17 febbraio 2026

Il Notaio Antonio Caranci