



Tribunale di Reggio Emilia
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

RGE: 166/2024

G.E.: STANZANI MASERATI NICCOLO'

Delegata per le operazioni di vendita ANNAMARIA FONTANA, dottore commercialista con studio in Reggio Emilia, via Monte Cusna n.18, tel. 3395384899

indirizzo mail annamaria@amfontana.com

indirizzo PEC annamaria.fontana@odcec.re.legalmail.it

Gestore della vendita telematica Zucchetti con portale www.spazioaste.it/www.fallcoaste.it

Custode: IVG di Reggio Emilia, via Saragat n. 19 – tel. 0522 513174

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA
COMPETITIVA SINCRONA TELEMATICA**

La sottoscritta Annamaria Fontana, professionista delegata alla vendita immobiliare nella procedura in epigrafe,

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del Tribunale di Reggio Emilia Dott.ssa Camilla Sommariva emessa in data 09/12/2025

Visti gli artt. 591-bis e 570 c.p.c.

AVVISA

Che ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. darà luogo alla vendita telematica sincrona degli immobili pignorati di seguito descritti (nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal Geom. Giuseppe Neroni che si intende qui integralmente richiamata), tramite il collegamento alla piattaforma del gestore della vendita Zucchetti nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate.

La vendita avrà luogo in numero lotti 23. Tutti gli immobili sono di piena proprietà 1/1 dell'esecutato.

DESCRIZIONE DEI LOTTI

- **LOTTO 1:**

A7 - Abitazione in villino sito in Via Massimo Samoggia n. 82/4 REGGIO NELL'EMILIA distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 81 Map 262 Sub 19 mq 90 piano T-1

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito in Via Massimo Samoggia n. 82/4 REGGIO NELL'EMILIA distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 81 Map 262 Sub 18 mq 13 piano terra

Stato di occupazione: libero. Il compendio immobiliare sarà consegnato libero da persone e cose a cura del Custode Giudiziario

Descrizione: piena proprietà di villetta a schiera con autorimessa e aree esclusive in compendio immobiliare condominiale "Condominio Ottantadue" in via Samoggia (RE).

Villetta a schiera con autorimessa e aree esclusive, al civico 82/4 facente parte del Blocco B del compendio immobiliare. Composta: al piano terra con altezza netta di mt 2,70 da ingresso soggiorno di mq 22,74 netti circa, da locale cottura di mq 7,28 netti circa, da antibagno con doccia di mq 2,41 netti circa, da wc di mq 2,80 netti circa con altezza inferiore alla media prevista per i locali di questa categoria, da scala di accesso al piano superiore e da portico esterno di mq 5,45, oltre a autorimessa al piano terra di mq 12,13 circa netti e da area cortiliva esclusiva posteriore di mq 106,40 circa e area cortiliva anteriore di mq 6,60; al primo piano con tetto ligneo a due acque che determina altezze variabili dei vani minime da mt 2,55 a massime di mt 3,70, composto da letto di mq 14 circa, da locale guardaroba di mq 7,65 circa, da bagno di mq 4,52 circa, da letto di mq 9,35 , oltre a corridoio distributivo e terrazzo di mq 6,8 circa.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: PUG Tavola SQ_D2

Conformità edilizia urbanistica: sì

Spese condominiali insolute euro 2.200,00. Spese condominiali medie annue euro 1.000,00.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: non presente

Per ogni informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 156.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 117.000,00.

- **LOTTO 2:**

A7 - Abitazione in villino sito in Via Massimo Samoggia n. 82/1 REGGIO NELL'EMILIA distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 81 Map 262 Sub 24 mq 89 piano T-1

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito in Via Massimo Samoggia n. 82/1 REGGIO NELL'EMILIA distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 81 Map 262 Sub 25 mq 13 piano T

Stato di occupazione: libero. Il compendio immobiliare sarà consegnato libero da persone e cose a cura del Custode Giudiziario

Descrizione: piena proprietà di villetta a schiera con autorimessa e aree esclusive in compendio immobiliare condominiale in via Samoggia (RE). Villetta a schiera a Schiera centrale con autorimessa e aree esclusive, al civico 82/1 facente parte del Blocco A del compendio immobiliare. Composta: al piano terra con altezza netta di mt 2,70 da ingresso soggiorno di mq 18,50 netti circa, da locale cucina di mq 11,18 netti circa, da antibagno con doccia e lavabo di mq 2,41 netti circa, da wc di mq 2,80 netti circa con altezza inferiore alla media prevista per i locali di questa categoria, da scala di accesso al piano superiore, da portico esterno di mq 5,45, oltre a autorimessa al piano terra di mq 12,01 circa netti e da area cortiliva esclusiva posteriore di mq 70,40 circa e area cortiliva anteriore di mq 6,60; al primo piano con tetto ligneo a due acque che determina altezze variabili dei vani minime da mt 2,55 a massime di mt 3,70, composto da letto di mq 14 circa, da locale guardaroba di mq 7,65 circa, da bagno di mq 4,52 circa, da letto di mq 9,35 , oltre a corridoio distributivo e terrazzo di mq 6,8 circa.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: PUG Tavola SQ_D2

Conformità edilizia urbanistica: sì

Spese condominiali insolute euro 1.250,00. Spese condominiali medie annue euro 850,00.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: non presente

Per ogni altra informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 156.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 117.000,00.

- **LOTTO 3:**

A2 - Abitazione di tipo civile sito in Via Achille Grimaldi n. 43 REGGIO NELL'EMILIA distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 143 Map 448 Sub 79 mq 71 piano T-2

Stato di occupazione: libero. Il compendio immobiliare sarà consegnato libero da persone e cose a cura del Custode Giudiziario

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano secondo con cantina in immobile condominiale senza ascensore. L'immobile non è mai stato abitato. Mancano la caldaia a gas, alcuni radiatori, il termostato generale, il box doccia nel bagno.

È situato al piano SECONDO con altezza netta di 2.70m circa, ed è composto da soggiorno/pranzo con zona cottura di 25,57 mq netti circa, con loggia di 9,67 mq netti disimpegno di 1,80 mq netti circa e bagno di 5,22 mq netti, due camere da letto rispettivamente di 10,00 mq netti circa e di 11,45 mq netti circa. Al piano terra vi è una cantina di pertinenza, con altezza netta di 2,70 circa, di 2,05 mq netti circa.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: PUG Tavola SQ_D2

Conformità edilizia urbanistica: sì

Spese condominiali insolute euro 250,00. Spese condominiali medie annue euro 687,00.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: non presente

Per ogni altra informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. **Prezzo base:** Euro 80.000,00 **Rilancio minimo:** Euro 2.000,00 **Offerta minima:** Euro 60.000,00.

- **LOTTO 4:**

A2 - Abitazione di tipo civile sito in Via Achille Grimaldi n. 43 REGGIO NELL'EMILIA distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 143 Map 448 Sub 81 mq 71 piano T-2

Stato di occupazione: Occupato. Contratto di locazione con scadenza il 31.12.2026.

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano secondo con cantina in immobile condominiale senza ascensore. Arredato con mobili di proprietà del conduttore. Mobilio di scarso valore economico.

È situato al piano SECONDO con altezza netta di 2.70m circa, ed è composto da soggiorno/pranzo con zona cottura di 25,57 mq netti circa, con loggia di 9,67 mq netti disimpegno di 1,80 mq netti circa e bagno di 5,22 mq netti, due camere da letto rispettivamente di 10,00 mq netti circa e di 11,45 mq netti circa. Al piano terra vi è una cantina di pertinenza, con altezza netta di 2,70 circa, di 2,05 mq netti circa.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: PUG Tavola SQ_D2

Conformità edilizia urbanistica: sì

Spese condominiali insolute euro 250,00. Spese condominiali medie annue euro 674,00.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: non presente

Per ogni informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. **Prezzo base:** Euro 80.000,00 **Rilancio minimo:** Euro 2.000,00 **Offerta minima:** Euro 60.000,00.

- **LOTTO 5:**

A10 - Uffici e studi privati sito in Via Achille Grimaldi n. 49 REGGIO NELL'EMILIA distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 143 Map 448 Sub 87 mq 53 piano T-1

Stato di occupazione: libero.

Il compendio immobiliare sarà consegnato libero da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Descrizione: Piena proprietà di ufficio al primo piano con cantina in immobile condominiale.

Immobile mai utilizzato, privo di arredi, assenza di caldaia a gas e cronotermostato. Bagno senza box doccia e arredi. È situato al piano PRIMO con altezza netta di 2.70m circa, ed è composto da vano ad uso ufficio di mq 23,85 mq netti circa, con loggia di 7,28 mq netti disimpegno di 1,87 mq netti circa e bagno di 4,7622 mq netti, altro vano ad uso ufficio di 14,00 mq netti circa. Al piano terra vi è una cantina di pertinenza, con altezza netta di 2,70 circa, di 1,76 mq netti circa.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: PUG Tavola SQ_D2

Conformità edilizia urbanistica: sì

Spese condominiali insolute euro 250,00. Spese condominiali medie annue euro 602,00.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: non presente

Per ogni informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. **Prezzo base:** Euro 64.000,00 **Rilancio minimo:** Euro 2.000,00 **Offerta minima:** Euro 48.000,00.

• **LOTTO 6:**

A10 - Uffici e studi privati sito in Via Achille Grimaldi n. 49 REGGIO NELL'EMILIA distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 143 Map 448 Sub 88 mq 51 piano T-1

Stato di occupazione: il compendio immobiliare sarà consegnato libero da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Descrizione: Piena proprietà di ufficio al primo piano con cantina in immobile condominiale.

Arredato con mobili di scarso valore della società esecutata.

È situato al piano PRIMO con altezza netta di 2.70m circa, ed è composto da vano ad uso ufficio di 22,11 mq netti circa, con loggia di 5,55 mq netti, disimpegno di 1,89 mq netti circa e bagno di 4,76 mq netti, altro vano ad uso ufficio di 14,00 mq netti circa. Al piano terra vi è una cantina di pertinenza, con altezza netta di 2,70 circa, di 1,90 mq netti circa.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: PUG Tavola SQ_D2

Conformità edilizia urbanistica: sì

Spese condominiali insolute euro 200,00. Spese condominiali medie annue euro 536,00.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: non presente

Per ogni informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 64.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 48.000,00.

• **LOTTO 7:**

A10 - Uffici e studi privati sito in Via Achille Grimaldi n. 49 REGGIO NELL'EMILIA distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 143 Map 448 Sub 89 mq 62 piano T-1

Stato di occupazione: libero.

Il compendio immobiliare sarà consegnato libero da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Descrizione: Piena proprietà di ufficio al primo piano con cantina in immobile condominiale.

Non arredato. Manca il termostato.

È situato al piano PRIMO con altezza netta di 2.70 m circa, ed è composto da vano ad uso ufficio di 22,78 mq netti circa, con loggia di 5,82 mq netti, disimpegno di 2,00 mq netti circa e bagno di 5,04 mq netti, vano ad uso ufficio di 14,40 mq netti circa e altro vano ad uso ufficio di mq 9,00 circa. Al piano terra vi è una cantina di pertinenza, con altezza netta di 2,70 m circa, di 2,32mq netti circa.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: PUG Tavola SQ_D2

Conformità edilizia urbanistica: NO

Spese condominiali insolute euro 250,00. Spese condominiali medie annue euro 659,00.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: non presente

Per ogni informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. **Prezzo base:** Euro 72.000,00 **Rilancio minimo:** Euro 2.000,00 **Offerta minima:** Euro 54.000,00.

- **LOTTO 8:**

A2 - Abitazione di tipo civile sito in CADELBOSCO DI SOPRA (R.E.) Via 1° Maggio n. 12. distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 526 Sub 10 mq 63 piano S1-1

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito in CADELBOSCO DI SOPRA (R.E.) Via 1° Maggio n.12. distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 503 Sub 31 mq 18 piano S-1

Stato di occupazione: Occupato con contratto di locazione in scadenza al 31.12.2026, ad eccezione dell'autorimessa sub. 31 che sarà consegnata libera a cura del Custode Giudiziario.

Descrizione: Piena proprietà di appartamento con cantina e autorimessa in immobile condominiale con ascensore. Arredato con mobilio di media qualità.

È situato al piano primo, con altezza netta di 2.70m circa, ed è composto da soggiorno/pranzo con zona cottura di 18,00 mq netti circa, con balcone di 3,13 mq netti circa, disimpegno di 3,15 mq netti circa e bagno di 4,82 mq netti, due camere da letto rispettivamente di 13,09 mq netti circa e di 9,03 mq netti circa oltre ad un altro balcone di 3,13 mq netti circa.

Al piano interrato vi è una cantina di pertinenza, con altezza netta di 2.50m circa, di 5,27 mq netti circa.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: RUE Comune di Cadelbosco Sopra come ambiti AC2 residenziali del previgente PRG con PUA approvato denominato PPR2.

Convenzione Urbanistica con il Comune di Cadelbosco Sopra atto Notaio Minganti RP 5276/3352 del 19.12.2006: manutenzione del verde pubblico a carico dei proprietari.

Conformità edilizia urbanistica: sì. La cantina è rappresentata erroneamente, ovvero corrispondente al sub 9 di altra proprietà, e necessita di aggiornamento catastale con presentazione scheda, docfa di rettifica rappresentando la cantina corretta e corrispondente al sub 10 dell'elaborato planimetrico vigente, per un costo complessivo di euro 1.000,00 comprensivo di spese tecniche e diritti di segreteria.

Spese condominiali insolute euro 0. Le spese condominiali annue si aggirano sui 500/600 euro.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: N. 02247-091785-2017 rilasciato il 07.12.2017 valido fino al 07.12.2027.

Per ogni informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 72.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 54.000,00.

• **LOTTO 9:**

A2 - Abitazione di tipo civile sito in CADELBOSCO DI SOPRA (R.E.) Via 1° Maggio n. 14/2 distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 527 Sub 8 mq 65 piano S1-T

Stato di occupazione: il compendio immobiliare sarà consegnato libero da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano terra con cantina in immobile condominiale. Stato di manutenzione mediocre (allagamento fognario). Mancanza di caldaia autonoma.

È situato al piano terra con accesso autonomo, con altezza netta di 2.70m circa, ed è composto da soggiorno/pranzo con zona cottura di 18,00 mq netti circa, disimpegno di 3,15 mq netti circa e bagno di 4,82 mq netti, due camere da letto rispettivamente di 12,95 mq netti circa e di 9,03 mq netti circa.

Al piano interrato vi è una cantina di pertinenza, con altezza netta di 2.50m circa, di 5,00 mq netti circa. Oltre ad area scoperta esclusiva di circa mq 38,00.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: RUE Comune di Cadelbosco Sopra come ambiti AC2 residenziali del previgente PRG con PUA approvato denominato PPR2.

Convenzione Urbanistica con il Comune di Cadelbosco Sopra atto Notaio Minganti RP 5276/3352 del 19.12.2006: manutenzione del verde pubblico a carico dei proprietari.

Conformità edilizia urbanistica: sì.

Spese condominiali insolute euro 0. Le spese condominiali annue si aggirano sui 500/600 euro.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: non presente. Scaduto.

Per ogni informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 52.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 39.000,00.

• **LOTTO 10:**

A2 - Abitazione di tipo civile sito in CADELBOSCO DI SOPRA (R.E.) Via 1° Maggio n. 14/3 distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 527 Sub 9 mq 69 piano S1-T

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito in CADELBOSCO DI SOPRA (R.E.) Via 1° Maggio n. 14/3. distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 503 Sub 17 mq 16 piano S1

Stato di occupazione: Occupato con contratto di locazione scadenza 31.12.2026 ad eccezione dell'autorimessa e della cantina non previste dal contratto che saranno consegnate libere da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano terra con cantina in immobile condominiale. È situato al piano terra con accesso autonomo, con altezza netta di 2.70m circa, ed è composto da soggiorno/pranzo con zona cottura di 19,51 mq netti circa, disimpegno di 3,60 mq netti circa e bagno di 4,82 mq netti, due camere da letto rispettivamente di 14,15 mq netti circa e di 9,79 mq netti circa oltre. Al piano interrato vi è una cantina di pertinenza, con altezza netta di 2.50m circa, di 5,00 mq netti circa. Oltre ad area scoperta esclusiva di circa mq 38,00.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: RUE Comune di Cadelbosco Sopra come ambiti AC2 residenziali del previgente PRG con PUA approvato denominato PPR2.

Convenzione Urbanistica con il Comune di Cadelbosco Sopra atto Notaio Minganti RP 5276/3352 del 19.12.2006: manutenzione del verde pubblico a carico dei proprietari.

Conformità edilizia urbanistica: sì.

Spese condominiali insolute euro 0. Le spese condominiali annue si aggirano sui 500/600 euro.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: Scaduto.

Per ogni informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 80.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 60.000,00.

• **LOTTO 11:**

A2 - Abitazione di tipo civile sito in CADELBOSCO DI SOPRA (R.E.) Via 1° Maggio n. 14/1 distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 527 Sub 21 mq 63 piano S1-3

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito in CADELBOSCO DI SOPRA (R.E.) Via 1° Maggio n. 14/1 distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 503 Sub 5 mq 14 piano S1

Stato di occupazione: il compendio immobiliare sarà consegnato libero da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano terzo con cantina e autorimessa in immobile condominiale con ascensore.

È situato al piano terzo, con altezza netta di 2.70 m circa, ed è composto da Soggiorno/Pranzo con zona cottura di 18,00 mq netti circa con balcone di 3,13 mq netti circa, disimpegno di 3,15 mq netti circa e bagno di 4,82 mq netti, una camera da letto oltre ad un altro balcone di 3,13 mq netti circa. Al piano interrato vi è una cantina di pertinenza, con altezza netta di 2.50 m circa, di 5,27 mq netti circa.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: RUE Comune di Cadelbosco Sopra come ambiti AC2 residenziali del previgente PRG con PUA approvato denominato PPR2.

Convenzione Urbanistica con il Comune di Cadelbosco Sopra atto Notaio Minganti RP 5276/3352 del 19.12.2006: manutenzione del verde pubblico a carico dei proprietari.

Conformità edilizia urbanistica: sì.

Spese condominiali insolute euro 0. Le spese condominiali annue si aggirano sui 800/850 euro.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: Scaduto.

Per ogni informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 72.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 54.000,00.

- **LOTTO 12:**

A2 - Abitazione di tipo civile sito in CADELBOSCO DI SOPRA Via 1° Maggio n.14/5 distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 528 Sub 9 mq 63 piano S1-1

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito in CADELBOSCO DI SOPRA Via 1° Maggio n. 14/5 distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 503 Sub 15 mq 14 piano S1

Stato di occupazione: Occupato con contratto di locazione in scadenza il 19.06.2026. Non arredato. Cantina e garage non compresi nel contratto di locazione e saranno consegnate libere da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano primo con cantina e autorimessa in immobile condominiale con ascensore **ATTUALMENTE NON FUNZIONANTE.**

L'appartamento è arredato con mobili del conduttore. Parte del mobilio è del locatore. Tutto il mobilio è di scarso valore commerciale. La cantina del sub 9 è occupata da altri condomini.

È situato al piano primo altezza netta di 2.70m circa, ed è composto da soggiorno/pranzo con zona cottura di 18,00 mq netti circa con balcone di 3,13 mq netti circa, disimpegno di 3,15 mq netti circa e bagno di 4,82 mq netti, due camere da letto rispettivamente di 13,09 mq netti circa e di 9,03 mq netti circa oltre ad un altro balcone di 3,13 mq netti circa. Al piano interrato vi è una cantina di pertinenza, con altezza netta di 2.50 m circa, di 5,00 mq netti circa.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: RUE Comune di Cadelbosco Sopra come ambiti AC2 residenziali del previgente PRG con PUA approvato denominato PPR2.

Convenzione Urbanistica con il Comune di Cadelbosco Sopra atto Notaio Minganti RP 5276/3352 del 19.12.2006: manutenzione del verde pubblico a carico dei proprietari.

Conformità edilizia urbanistica: sì.

Spese condominiali insolute euro 0. Non è stato nominato nessun amministratore: le spese sono regolate tra i condomini.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: Scaduto.

Per ogni informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. **Prezzo base:** Euro 72.000,00 **Rilancio minimo:** Euro 2.000,00 **Offerta minima:** Euro 54.000,00.

- **LOTTO 13:**

A2 - Abitazione di tipo civile sito in CADELBOSCO DI SOPRA Via 1° Maggio n. 14/5. distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 528 Sub 10 mq 66 piano S1-1

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito in Via Primo Maggio CADELBOSCO DI SOPRA (R.E.) distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 503 sub 23 unito Map 528 sub 1 mq 20 piano S1

Stato di occupazione: Occupato con contratto di locazione in scadenza il 31.12.2026.

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano primo con cantina e autorimessa in immobile condominiale con ascensore ATTUALMENTE NON FUNZIONANTE.

Arredato con mobili di proprietà dell'esecutato ad eccezione di divano letto, sedie e armadio camera da letto, mobile divisorio in soggiorno di proprietà del conduttore. Tutto il mobilio è di scarso valore economico.

È situato al piano PRIMO con altezza netta di 2.70m circa, ed è composto da Soggiorno/Pranzo con zona cottura di 19,51 mq netti circa, con balcone di 3,13 mq netti disimpegno di 3,60 mq netti circa e bagno di 4,82 mq netti, due camere da letto rispettivamente di 14,15 mq netti circa e di 9,79 mq netti circa oltre ad un altro balcone di 3,13 mq netti circa. Al piano interrato vi è una cantina di pertinenza, con altezza netta di 2.50m circa, di 5,00 mq netti circa.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: RUE Comune di Cadelbosco Sopra come ambiti AC2 residenziali del previgente PRG con PUA approvato denominato PPR2.

Convenzione Urbanistica con il Comune di Cadelbosco Sopra atto Notaio Minganti RP 5276/3352 del 19.12.2006: manutenzione del verde pubblico a carico dei proprietari.

Conformità edilizia urbanistica: sì.

Spese condominiali insolute euro 0. Non è stato nominato nessun amministratore: le spese sono regolate tra i condomini.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: Scaduto.

Per ogni informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. **Prezzo base:** Euro 76.000,00 **Rilancio minimo:** Euro 2.000,00 **Offerta minima:** Euro 57.000,00.

- **LOTTO 14:**

A2 - Abitazione di tipo civile sito in CADELBOSCO DI SOPRA Via 1° Maggio n. 14/5 distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 528 Sub 11 mq 65 piano S1-1

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito in CADELBOSCO DI SOPRA Via 1° Maggio n. 14/5 distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 503 Sub 22 mq 18 piano S1

Stato di occupazione: libero al decreto di trasferimento poichè OCCUPATO con contratto di locazione con scadenza 31.12.2026 non opponibile alla procedura.

Il compendio immobiliare sarà consegnato libero da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano primo con cantina e autorimessa in immobile condominiale con ascensore attualmente non funzionante.

Arredato con immobili di proprietà dell'esecutato di scarso valore economico.

È situato al piano primo con altezza netta di 2.70 m circa, ed è composto da Soggiorno/Pranzo con zona cottura di 19,51 mq netti circa, con balcone di 3,13 mq netti disimpegno di 3,60 mq netti circa e bagno di 4,82 mq netti, due camere da letto rispettivamente di 14,15 mq netti circa e di 9,79 mq netti circa oltre ad un altro balcone di 3,13 mq netti circa. Al piano interrato vi è una cantina di pertinenza, con altezza netta di 2.50m circa, di 5,00 mq netti circa.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: RUE Comune di Cadelbosco Sopra come ambiti AC2 residenziali del previgente PRG con PUA approvato denominato PPR2.

Convenzione Urbanistica con il Comune di Cadelbosco Sopra atto Notaio Minganti RP 5276/3352 del 19.12.2006: manutenzione del verde pubblico a carico dei proprietari.

Conformità edilizia urbanistica: sì.

Spese condominiali insolute euro 0. Non è stato nominato nessun amministratore: le spese sono regolate tra i condomini.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: non presente.

Per ogni informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. **Prezzo base:** Euro 76.000,00 **Rilancio minimo:** Euro 2.000,00 **Offerta minima:** Euro 57.000,00.

- **LOTTO 15:**

A2 - Abitazione di tipo civile sito in CADELBOSCO DI SOPRA Via 1° Maggio n. 14/5 distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 528 Sub 12 mq 63 piano S1-1

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito in CADELBOSCO DI SOPRA Via 1° Maggio n. 14/5 distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 503 Sub 9 mq 17 piano S1-1

Stato di occupazione: Occupato con contratto di locazione con scadenza 31.12.2026 opponibile alla procedura. Ad eccezione di garage non compreso nel contratto di locazione che sarà consegnato libero da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano primo con cantina e autorimessa in immobile condominiale con ascensore attualmente non funzionante.

Arredato con immobili di proprietà del conduttore di scarso valore commerciale.

È situato al piano primo altezza netta di 2.70m circa, ed è composto da Soggiorno/Pranzo con zona cottura di 18,00 mq netti circa con balcone di 3,13 mq netti circa, disimpegno di 3,15 mq netti circa e bagno di 4,82 mq netti, due camere da letto rispettivamente di 13,09 mq netti circa e di 9,03 mq netti circa oltre ad un altro balcone di 3,13 mq netti circa. Al piano interrato vi è una cantina di pertinenza, con altezza netta di 2.50m circa, di 5,27 mq netti circa.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: RUE Comune di Cadelbosco Sopra come ambiti AC2 residenziali del previgente PRG con PUA approvato denominato PPR2.

Convenzione Urbanistica con il Comune di Cadelbosco Sopra atto Notaio Minganti RP 5276/3352 del 19.12.2006: manutenzione del verde pubblico a carico dei proprietari.

Conformità edilizia urbanistica: sì.

Spese condominiali insolute euro 0. Non è stato nominato nessun amministratore: le spese sono regolate tra i condomini.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: non reperito.

Per ogni informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 72.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 54.000,00.

- **LOTTO 16:**

A2 - Abitazione di tipo civile sito in CADELBOSCO DI SOPRA Via 1° Maggio n. 14/5 distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 528 Sub 13 mq 62 piano S1-2

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito in CADELBOSCO DI SOPRA Via 1° Maggio n. 14/5 distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 503 Sub 11 mq 16 piano S1

Stato di occupazione: il compendio immobiliare sarà consegnato libero da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano secondo con cantina e autorimessa in immobile condominiale con ascensore attualmente non funzionante.

Arredato con immobili di scarso valore commerciale.

È situato al piano secondo altezza netta di 2.70m circa, ed è composto da Soggiorno/Pranzo con zona cottura di 18,00 mq netti circa con balcone di 3,13 mq netti circa, disimpegno di 3,15 mq netti circa e bagno di 4,82 mq netti, due camere da letto rispettivamente di 13,09 mq netti circa e di 9,03 mq netti

circa oltre ad un altro balcone di 3,13 mq netti circa. Al piano interrato vi è una cantina di pertinenza, con altezza netta di 2.50m circa, di 5,27 mq netti circa.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: RUE Comune di Cadelbosco Sopra come ambiti AC2 residenziali del previgente PRG con PUA approvato denominato PPR2.

Convenzione Urbanistica con il Comune di Cadelbosco Sopra atto Notaio Minganti RP 5276/3352 del 19.12.2006: manutenzione del verde pubblico a carico dei proprietari.

Conformità edilizia urbanistica: sì.

Spese condominiali insolute euro 0. Non è stato nominato nessun amministratore: le spese sono regolate tra i condomini.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: n. 02247-09301-2016 valido fino all'01.11.2026.

Per ogni informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 72.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 54.000,00.

- **LOTTO 17:**

A2 - Abitazione di tipo civile sito in CADELBOSCO DI SOPRA (R.E.) Via 1° Maggio n. 14/5. distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 528 Sub 14 mq 68 piano S1-2

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito in CADELBOSCO DI SOPRA (R.E.) Via 1° Maggio n. 14/5. distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 503 Sub 19 mq 18 piano S1

Stato di occupazione: libero al decreto di trasferimento poiché immobile occupato con contratto di locazione non congruo non opponibile alla procedura.

Il compendio immobiliare sarà consegnato libero da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano secondo con cantina e autorimessa in immobile condominiale con ascensore attualmente non funzionante.

Arredato con mobili di proprietà dell'esecutato di scarso valore economico.

È situato al piano secondo con altezza netta di 2.70m circa, ed è composto da Soggiorno/Pranzo con zona cottura di 19,51 mq netti circa, con balcone di 3,13 mq netti disimpegno di 3,60 mq netti circa e bagno di 4,82 mq netti, due camere da letto rispettivamente di 14,15 mq netti circa e di 9,79 mq netti circa oltre ad un altro balcone di 3,13 mq netti circa. Al piano interrato vi è una cantina di pertinenza, con altezza netta di 2.50m circa, di 5,00 mq netti circa.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: RUE Comune di Cadelbosco Sopra come ambiti AC2 residenziali del previgente PRG con PUA approvato denominato PPR2.

Convenzione Urbanistica con il Comune di Cadelbosco Sopra atto Notaio Minganti RP 5276/3352 del 19.12.2006: manutenzione del verde pubblico a carico dei proprietari.

Conformità edilizia urbanistica: sì.

Spese condominiali insolute euro 0. Non è stato nominato nessun amministratore: le spese sono regolate tra i condomini.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: non presente

Per ogni informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 76.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 57.000,00.

- **LOTTO 18:**

A2 - Abitazione di tipo civile sito in CADELBOSCO DI SOPRA (R.E.) Via 1° Maggio n. 14/5 distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 528 Sub 15 mq 67 piano S1-2

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito in CADELBOSCO DI SOPRA (R.E.) Via 1° Maggio n. 14/5 distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 503 Sub 18 mq 14 piano S1

Stato di occupazione: libero al decreto di trasferimento. Contratto di locazione non opponibile alla procedura poichè non è stato registrato successivamente alla data del pignoramento.

Il contratto non comprende l'autorimessa.

Il compendio immobiliare sarà consegnato libero da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano secondo con cantina e autorimessa in immobile condominiale con ascensore attualmente non funzionante.

Parzialmente arredato con mobili di proprietà dell'esecutato di scarso valore economico.

È situato al piano SECONDO con altezza netta di 2.70m circa, ed è composto da Soggiorno/Pranzo con zona cottura di 19,51 mq netti circa, con balcone di 3,13 mq netti disimpegno di 3,60 mq netti circa e bagno di 4,82 mq netti, due camere da letto rispettivamente di 14,15 mq netti circa e di 9,79 mq netti circa oltre ad un altro balcone di 3,13 mq netti circa. Al piano interrato vi è una cantina di pertinenza, con altezza netta di 2.50m circa, di 5,00 mq netti circa.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: RUE Comune di Cadelbosco Sopra come ambiti AC2 residenziali del previgente PRG con PUA approvato denominato PPR2.

Convenzione Urbanistica con il Comune di Cadelbosco Sopra atto Notaio Minganti RP 5276/3352 del 19.12.2006: manutenzione del verde pubblico a carico dei proprietari.

Conformità edilizia urbanistica: sì.

Spese condominiali insolute euro 0. Non è stato nominato nessun amministratore: le spese sono regolate tra i condomini.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: non presente

Per ogni informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. **Prezzo base:** Euro 76.000,00 **Rilancio minimo:** Euro 2.000,00 **Offerta minima:** Euro 57.000,00.

- **LOTTO 19:**

A2 - Abitazione di tipo civile sito in CADELBOSCO DI SOPRA (R.E.) Via 1° Maggio n. 14/5 distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 528 Sub 16 mq 62 piano S1-2

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito in CADELBOSCO DI SOPRA (R.E.) Via 1° Maggio n. 14/5. distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 503 Sub 13 mq 14 piano S1

Stato di occupazione: occupato con contratto di locazione con scadenza 14.09.2028 opponibile alla procedura. Ad eccezione di cantina e garage non compresi nel contratto di locazione che saranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano secondo con cantina e autorimessa in immobile condominiale con ascensore attualmente non funzionante.

Arredato con mobili di scarso valore commerciale di proprietà del conduttore.

È situato al piano secondo altezza netta di 2.70m circa, ed è composto da Soggiorno/Pranzo con zona cottura di 18,00 mq netti circa con balcone di 3,13 mq netti circa, disimpegno di 3,15 mq netti circa e bagno di 4,82 mq netti, due camere da letto rispettivamente di 13,09 mq netti circa e di 9,03 mq netti circa oltre ad un altro balcone di 3,13 mq netti circa. Al piano interrato vi è una cantina di pertinenza, con altezza netta di 2.50m circa, di 5,27 mq netti circa.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: RUE Comune di Cadelbosco Sopra come ambiti AC2 residenziali del previgente PRG con PUA approvato denominato PPR2.

Convenzione Urbanistica con il Comune di Cadelbosco Sopra atto Notaio Minganti RP 5276/3352 del 19.12.2006: manutenzione del verde pubblico a carico dei proprietari.

Conformità edilizia urbanistica: sì.

Spese condominiali insolute euro 0. Non è stato nominato nessun amministratore: le spese sono regolate tra i condomini.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: non presente

Per ogni informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 72.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 54.000,00.

- *LOTTO 20:*

A2 - Abitazione di tipo civile sito in CADELBOSCO DI SOPRA (R.E.) Via 1° Maggio n. 14/5 distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 528 Sub 17 mq 63 piano S1-2

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito in CADELBOSCO DI SOPRA (R.E.) Via 1° Maggio n. 14/5. distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 503 Sub 10 mq 16 piano S1

Stato di occupazione: Occupato con contratto scadente il 30.07.2030 ad eccezione di garage e cantina che saranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano terzo con cantina e autorimessa in immobile condominiale con ascensore attualmente non funzionante. Arredato con mobili dell'affittuario.

È situato al piano terzo altezza netta di 2.70m circa, ed è composto da Soggiorno/Pranzo con zona cottura di 18,00 mq netti circa con balcone di 3,13 mq netti circa, disimpegno di 3,15 mq netti circa e bagno di 4,82 mq netti, due camere da letto rispettivamente di 13,09 mq netti circa e di 9,03 mq netti circa oltre ad un altro balcone di 3,13 mq netti circa. Al piano interrato vi è una cantina di pertinenza, con altezza netta di 2.50m circa, di 5,27 mq netti circa.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: RUE Comune di Cadelbosco Sopra come ambiti AC2 residenziali del previgente PRG con PUA approvato denominato PPR2.

Convenzione Urbanistica con il Comune di Cadelbosco Sopra atto Notaio Minganti RP 5276/3352 del 19.12.2006: manutenzione del verde pubblico a carico dei proprietari.

Conformità edilizia urbanistica: sì.

Spese condominiali insolute euro 0. Non è stato nominato nessun amministratore: le spese sono regolate tra i condomini.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: non presente, scaduto l'08.06.2025

Per ogni informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 72.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 54.000,00.

- **LOTTO 21:**

A2 - Abitazione di tipo civile sito in CADELBOSCO DI SOPRA (R.E.) Via 1° Maggio n. 14/5 distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 528 Sub 18 mq 68 piano S1-3

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito in CADELBOSCO DI SOPRA (R.E.) Via 1° Maggio n. 14/5 distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 503 Sub 16 mq 16 piano S1

Stato di occupazione: occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza 06.02.2027 ad eccezione dell'autorimessa e cantina non previste dal contratto che saranno consegnate libere da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano terzo con cantina e autorimessa in immobile condominiale con ascensore attualmente non funzionante. Arredato con mobili di proprietà dell'esecutato di scarso valore economico.

È situato al piano terzo con altezza netta di 2.70m circa, ed è composto da Soggiorno/Pranzo con zona cottura di 19,51 mq netti circa, con balcone di 3,13 mq netti disimpegno di 3,60 mq netti circa e bagno di 4,82 mq netti, due camere da letto rispettivamente di 14,15 mq netti circa e di 9,79 mq netti circa oltre ad un altro balcone di 3,13 mq netti circa.

Al piano interrato vi è una cantina di pertinenza, con altezza netta di 2.50 m circa, di 5,00 mq netti circa.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: RUE Comune di Cadelbosco Sopra come ambiti AC2 residenziali del previgente PRG con PUA approvato denominato PPR2.

Convenzione Urbanistica con il Comune di Cadelbosco Sopra atto Notaio Minganti RP 5276/3352 del 19.12.2006: manutenzione del verde pubblico a carico dei proprietari.

Conformità edilizia urbanistica: sì.

Spese condominiali insolute euro 0. Non è stato nominato nessun amministratore: le spese sono regolate tra i condomini.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: non presente, scaduto l'08.06.2025

Per ogni informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 76.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 57.000,00.

- **LOTTO 22:**

A2 - Abitazione di tipo civile sito in CADELBOSCO DI SOPRA (R.E.) Via 1° Maggio n. 14/5 distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 528 Sub 20 mq 63 piano S1-3

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito in CADELBOSCO DI SOPRA (R.E.) Via 1° Maggio n. 14/5 distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fg. 46 Map 527 Sub 3 mq 21 piano S1

Stato di occupazione: Occupato con contratto di locazione scadente il 31.12.2026 ad eccezione del garage e della cantina che saranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Descrizione: Piena proprietà di appartamento al piano terzo con cantina e autorimessa in immobile condominiale con ascensore attualmente non funzionante. Arredato con mobili di proprietà dell'affittuario.

È situato al piano terzo altezza netta di 2.70m circa, ed è composto da Soggiorno/Pranzo con zona cottura di 18,00 mq netti circa con balcone di 3,13 mq netti circa, disimpegno di 3,15 mq netti circa e bagno di 4,82 mq netti, due camere da letto rispettivamente di 13,09 mq netti circa e di 9,03 mq netti circa oltre ad un altro balcone di 3,13 mq netti circa. Al piano interrato vi è una cantina di pertinenza, con altezza netta di 2.50m circa, di 5,27 mq netti circa.

Menzioni Urbanistiche Edilizie: RUE Comune di Cadelbosco Sopra come ambiti AC2 residenziali del previgente PRG con PUA approvato denominato PPR2.

Convenzione Urbanistica con il Comune di Cadelbosco Sopra atto Notaio Minganti RP 5276/3352 del 19.12.2006: manutenzione del verde pubblico a carico dei proprietari.

Conformità edilizia urbanistica: sì.

Spese condominiali insolute euro 0. Non è stato nominato nessun amministratore: le spese sono regolate tra i condomini.

Conformità impianti: non reperite

Attestato prestazione energetica: non presente

Per ogni informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 72.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 54.000,00.

• **LOTTO 23:**

F1 - sito in VIA PRIMO MAGGIO 12-14 distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune Fig. 46 Map 503 Sub 36 mq 4.400

Occupazione: il bene è da considerarsi libero alla data di trasferimento poiché assoggettato a cessione gratuita al Comune di Cadelbosco Sopra (R.E.)

Descrizione: Area urbana di 4.400 mq formata da strade, marciapiedi, parcheggi e verde pubblico che deve essere trasferita gratuitamente al Comune di Cadelbosco di Sopra per la costruzione di 44 alloggi in attuazione al PPR2.

L'area Urbana in oggetto è formata da strade e marciapiedi per mq 509,60, da parcheggi pubblici per mq 602,50 e rimanenti aree a verde pubblico, con relative opere di urbanizzazione primaria quali fognature, rete idrica, rete sotterranea energia elettrica e gas, pubblica illuminazione, rete sotterranea telefonica. Il tutto individuato dalle tavole 7 e 11 contenute nella richiesta di convenzione del PPR2 primo stralcio, con domanda del 08/10/2005 prot. 15445 approvato con delibera consiliare n.21 del 30/05/2006 e allegate alla convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cadelbosco di Sopra per atto Notaio M. Minganti in data 19/12/2006 rep. 5276/3352 registrato a Reggio Emilia e trascritto il 5/1/2007 al n. 379 di R.P. per la costruzione di 44 alloggi in tre palazzine. I parcheggi e i marciapiedi sono con pavimentazione con autobloccanti in cemento, la viabilità è con pavimentazione in asfalto bituminoso, nell'area verde si riscontra la presenza di alcune attrezzature per gioco bimbi.

N.B. con riferimento agli obblighi contenuti nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cadelbosco di Sopra per atto Notaio M. Minganti in data 19/12/2006 rep. n. 5276/3352, per la edificazione del comparto P.P.R.2 primo stralcio, la manutenzione del verde pubblico, che dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune (di cui al mappale 503 subalterno 36 area urbana di mq 4440), sarà però a carico di tutti i proprietari delle unità immobiliari del complesso residenziale, così come previsto all'art 8 della pluricitata convenzione urbanistica.

Conformità catastale: conforme

Conformità urbanistica: conforme

Per ogni informazione viene fatto riferimento alla perizia di stima.

Data della vendita: 19/05/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 8.000,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 6.000,00.

Per ulteriori dettagli relativi agli immobili si rinvia alla perizia ed ai suoi allegati.

CONDIZIONI DI VENDITA E MODALITA' DELLA GARA:

La vendita avverrà con modalità sincrona telematica senza incanto a mezzo del gestore IVG 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 professionista delegato **il giorno 19 MAGGIO 2026 ALLE ORE 14.30 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (Aula 1 piano terra) con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.**

Sono ritenute valide le offerte presentate inferiori **fino ad un quarto del prezzo base** sopra indicato per ciascun immobile, quindi, di importo pari o superiore all'offerta minima.

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.

I Lotti 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 comma 5 e 40 comma 6, 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.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato ai contatti reperibili suindicati.

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.

La vendita si svolgerà senza incanto, secondo il sistema previsto dagli artt. 570-574 c.p.c.

La vendita avverrà con modalità telematica sincrona.

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 su c/c bancario intestato a TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA aperto presso Cassa di Ravenna s.p.a., via Battaglione Toscano 1/a Reggio Emilia - identificato col numero della procedura e con IBAN: IT 83 G 06270 12800 CC0680334068- 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.

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.

Se l'offerta è stata firmata digitalmente da soggetto diverso da quello indicato come offerente nell'offerta stessa, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

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.

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.

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 altri soggetti autorizzati dal giudice o dal referente della procedura ex art. 20/1 D.M. n. 32/2015.

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.

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. 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 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. 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 lo studio del professionista delegato – la ricevuta dell’avvenuta operazione a saldo;**
- **l’aggiudicatario deposita presso lo studio del professionista delegato 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.**

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 professionista delegato.

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 delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato 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 l’Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia (con sede in via Saragat n. 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, 20/01/2026

Il Professionista Delegato

ANNAMARIA FONTANA

