

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE **RGE N. 116/2025 R.G. ESECUZIONI**

**Avviso di vendita giudiziaria**

La sottoscritta D.ssa **Giorgia Manzini**, Notaio in Reggio Emilia, iscritta 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, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Niccolò Stanzani Maserati in data 29 maggio 2026, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili di cui ai **Lotti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12) e 13)**:

**LOTTO 1)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA**

**DAL GEOM. MANUELA BOLITI**

**che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Reggiolo (RE), Via Guastalla n. 203 frazione di Brugnato, **piena proprietà** di alloggio con posto auto e garage in palazzina residenziale con parti comuni; l'alloggio a piano primo è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, balcone e loggia; posto auto scoperto singolo e autorimessa con zona cantina al piano terra. La superficie commerciale dell'unità immobiliare sopra descritta risulta per arrotondamento di circa 68,00 mq, posto auto scoperto di mq. 13, autorimessa di mq. 26.

**LOTTO 1):**

- Proprietà per la quota 1/1 di:

immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggiolo (RE):

- **Foglio: 8, Particella: 426, Subalterno: 2**, categoria A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale totale: 65 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 61 mq., Via Guastalla n. 203 Interno B, piano 1, Rendita Euro 382,18;

- **Foglio: 8, Particella: 425, Subalterno: 2**, categoria C/6, classe 3, mq. 13, superficie catastale totale: 13 mq., Via Guastalla n. 203, piano T, Rendita Euro 72,51;

- **Foglio: 8, Particella: 426, Subalterno: 10**, categoria C/6, classe 3, mq. 22, superficie

catastale totale: 26 mq., Via Guastalla n. 203, piano T, Rendita Euro 122,71.

**Data della vendita: 29/09/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 60.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 45.000,00.**

***Confini:***

dell'alloggio: nord e est affaccio su altre ragioni, sud alloggio sub. 3, ovest vano scala comune.

Del posto auto: nord altre ragioni posto auto sub. 1, est area cortiliva comune sub. 8, sud posto auto sub. 3, ovest altre ragioni mappale 179.

Del garage: nord e ovest cortile comune mapp. 425 sub. 8, sud garage 426 sub. 11, est cantina mapp 426 sub.19.

***Pertinenze comuni:***

dall'Elaborato planimetrico catastale vengono identificati al:

- **mappale 424** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 425 dai sub. 1 a sub. 7 mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 22, mapp. 427 dai sub. 1 a sub. 3, mapp.428 sub. 1 e 2, mapp. 429 sub.1 e sub. 2, mapp. 430 sub. 1 e sub. 2, mapp. 431 sub. 1 e sub. 2;
- **mappale 425 sub. 8** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 425 dai sub. 1 a sub. 7, mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 22, mapp. 427 dai sub. 1 a sub. 3, mapp. 428 sub. 1;
- **mappale 426 sub. 1:** ingresso, vano scala, vano ascensore **BCNC** alle unità mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 9, dai sub. 19 a sub. 21;
- **mappale 427 sub. 4:** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 427 dai sub.1 a 3, mapp. 426 dai sub.12 a sub. 18.

***Parti comuni e gestioni condominiali:***

i beni che compongono i lotti dall'1 al 9 sono inseriti in un complesso condominiale privo di amministrazione condominiale. Le parti comuni sono condotte in autogestione, non risulta messo in funzione l'impianto ascensore e il complesso è gravato da mancate manutenzioni alle parti comuni.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** secondo quanto dichiarato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, dai documenti forniti dall'amministrazione comunale su domanda d'accesso atti del 27.01.2026, risulta che la palazzina è stata costruita a seguito del rilascio e/o asseverazione dei seguenti atti edilizi:

Permesso di Costruire n. 10/07 di PG del 14.03.2007, per la costruzione di fabbricato civile;

DIA di Variante prot. n.12002 del 09.10.2008;

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità asseverato prot. n. 4297 del 09.04.2009.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, dal confronto tra lo stato di variante depositato e il rilievo effettuato **non risultano difformità edilizie**, risultano alcune differenze di misurazione ricomprese nelle tolleranze edilizie di legge.

***Certificazioni:***

non sono stati reperiti presso gli uffici comunali e forniti dalla proprietà i certificati di conformità degli impianti (norma I.46/90 – DM 37/08), dichiarati depositati agli atti dell'Agibilità.

Lo stimatore ha precisato che l'abbinamento in lotti di vendita tra alloggi e garage/cantine non garantisce la corrispondenza degli allacci elettrici, **che dovranno essere abbinati a cura degli assegnatari.**

Dalle ricerche svolte presso il Servizio Regionale EREnergia si rileva la presenza del “certificato energetico” n. 00530-438859-2023 del 21/05/2023 valido al 21/05/2033 dichiarata Classe “G”.

***Regolarità catastale:***

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali e le planimetrie catastali risultano conformi.

***Ulteriori Notizie:***

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù attive e/o passive, nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui:

- atto di compravendita a ministero Notaio Dott. Gianluigi Martini del 16.02.2007 Rep. n. 118147/18198, trascritto a Reggio Emilia in data 01.03.2007 ai numeri 6871 R.G. E 4121 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. MANUELA BOLITI**

**che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Reggiolo (RE), via Guastalla n.203 frazione di Brugnato, **piena proprietà** di alloggio con posto auto e garage in palazzina residenziale con parti comuni; l'alloggio a piano primo è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e balcone; posto auto scoperto singolo e autorimessa singola al piano terra.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare sopra descritta risulta per arrotondamento di circa 71,00 mq., posto auto scoperto di mq. 13, autorimessa di mq. 17.

**LOTTO 2):**

- Proprietà per la quota 1/1 di:

immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggiolo (RE):

- **Foglio: 8, Particella: 426, Subalterno: 3**, categoria A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale totale: 71 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 69 mq., Via Guastalla n. 203 Interno C, piano 1, Rendita Euro 382,18;

- **Foglio: 8, Particella: 425, Subalterno: 5**, categoria C/6, classe 3, mq. 13, superficie catastale totale: 13 mq., Via Guastalla n. 203, piano T, Rendita Euro 72,51;

- **Foglio: 8, Particella: 426, Subalterno: 14**, categoria C/6, classe 3, mq. 15, superficie catastale totale: 17 mq., Via Guastalla n. 203, piano T, Rendita Euro 83,67.

**Data della vendita: 29/09/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 56.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 42.000,00.**

***Confini:***

dell'alloggio: sud e est affaccio su altre ragioni e cortile comune, nord alloggio sub. 2 e vano scala comune, ovest alloggio sub. 4.

Del posto auto: nord posto auto sub. 4, est area cortiliva comune sub. 8, sud posto auto sub. 6, ovest altre ragioni mappale 179.

Del garage: nord e est vano scala comune, sud cortile comune, ovest garage sub. 13.

***Pertinenze comuni:***

dall'Elaborato planimetrico catastale vengono identificati al:

- **mappale 424** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 425 dai sub. 1 a sub. 7 mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 22, mapp. 427 dai sub. 1 a sub. 3, mapp. 428 sub. 1 e 2, mapp. 429 sub. 1 e sub. 2, mapp. 430 sub. 1 e sub. 2, mapp. 431 sub. 1 e sub. 2;
- **mappale 425 sub. 8** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 425 dai sub. 1 a sub. 7, mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 22, mapp. 427 dai sub. 1 a sub. 3, mapp. 428 sub. 1;
- **mappale 426 sub. 1:** ingresso, vano scala, vano ascensore **BCNC** alle unità mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 9, dai sub. 19 a sub. 21;
- **mappale 427 sub. 4:** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 427 dai sub. 1 a 3, mapp. 426 dai sub. 12 a sub. 18.

***Parti comuni e gestioni condominiali:***

i beni che compongono i lotti dall'1 al 9 sono inseriti in un complesso condominiale privo di amministrazione condominiale. Le parti comuni sono condotte in autogestione, non risulta messo in funzione l'impianto ascensore e il complesso è gravato da mancate manutenzioni alle parti comuni.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** secondo quanto dichiarato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, dai documenti forniti dall'amministrazione comunale su domanda d'accesso atti del 27.01.2026, risulta che la palazzina è stata costruita a seguito del rilascio e/o asseverazione dei seguenti atti edilizi: Permesso di Costruire n. 10/07 di PG del 14.03.2007, per la costruzione di fabbricato civile;

DIA di Variante prot. n.12002 del 09.10.2008;

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità asseverato prot. n. 4297 del 09.04.2009.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, dal confronto tra lo stato di variante depositato e il rilievo effettuato **non risultano difformità edilizie**, risultano alcune differenze di misurazione ricomprese nelle tolleranze edilizie di legge.

***Certificazioni:***

non sono stati reperiti presso gli uffici comunali e forniti dalla proprietà i certificati di conformità degli impianti (norma I.46/90 – DM 37/08), dichiarati depositati agli atti dell'Agibilità.

Lo stimatore ha precisato che l'abbinamento in lotti di vendita tra alloggi e garage/cantine non garantisce la corrispondenza degli allacci elettrici, **che dovranno essere abbinati a cura degli assegnatari.**

Dalle ricerche svolte presso il Servizio Regionale EREnergia si rileva la presenza del “certificato energetico” n. 09882-453454-2023 del 03/07/2023 valido al 03/07/2033 dichiarata Classe “G”.

***Regolarità catastale:***

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali e le planimetrie catastali risultano conformi.

***Ulteriori Notizie:***

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù attive e/o passive, nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui:

- atto di compravendita a ministero Notaio Dott. Gianluigi Martini del 16.02.2007 Rep. n. 118147/18198, trascritto a Reggio Emilia in data 01.03.2007 ai numeri 6871 R.G. E 4121 R.P.

***Stato di occupazione:*** gli immobili risultano occupati in forza di contratto di locazione.

**LOTTO 3)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA**

**DAL GEOM. MANUELA BOLITI**

**che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Reggiolo (RE), via Guastalla n. 203 frazione di Brugnato, **piena proprietà** di alloggio con posto auto e garage in palazzina residenziale con parti comuni; l'alloggio a piano primo è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e balcone; posto auto scoperto singolo e autorimessa singola al piano terra.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare sopra descritta risulta per arrotondamento di circa 70,00 mq., posto auto scoperto di mq. 13, autorimessa di mq 17.

**LOTTO 3):**

- Proprietà per la quota 1/1 di:

immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggiolo (RE):

- **Foglio: 8, Particella: 426, Subalterno: 4**, categoria A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale totale: 70 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 68 mq., Via Guastalla n. 203 Interno D, piano 1, Rendita Euro 382,18;

- **Foglio: 8, Particella: 425, Subalterno: 6**, categoria C/6, classe 3, mq. 13, superficie catastale totale: 13 mq., Via Guastalla n. 203, piano T, Rendita Euro 72,51;

- **Foglio: 8, Particella: 426, Subalterno: 16**, categoria C/6, classe 3, mq. 15, superficie catastale totale: 17 mq., Via Guastalla n. 203, piano T, Rendita Euro 83,67.

**Data della vendita: 29/09/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 55.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 41.250,00.**

***Confini:***

dell'alloggio: sud e ovest affaccio su cortile comune, nord alloggio sub. 5 e vano scala comune, est alloggio sub. 3.

Del posto auto: nord posto auto sub. 5, est area cortiliva comune sub. 8, sud posto auto sub.7, ovest altre ragioni mappale 179.

Del garage: nord altre ragioni alloggio sub. 22, est garage sub. 17, sud cortile comune, ovest garage sub. 15.

***Pertinenze comuni:***

dall'Elaborato planimetrico catastale vengono identificati al:

- **mappale 424** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 425 dai sub. 1 a sub. 7 mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 22, mapp. 427 dai sub. 1 a sub. 3, mapp.428 sub. 1 e 2, mapp. 429 sub.1 e sub. 2, mapp. 430 sub. 1 e sub. 2, mapp. 431 sub. 1 e sub. 2;

- **mappale 425 sub. 8** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 425 dai sub. 1 a sub. 7, mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 22, mapp. 427 dai sub. 1 a sub. 3, mapp. 428 sub. 1;

- **mappale 426 sub. 1:** ingresso, vano scala, vano ascensore **BCNC** alle unità mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 9, dai sub. 19 a sub. 21;

- **mappale 427 sub. 4:** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 427 dai sub.1 a 3, mapp. 426 dai sub.12 a sub. 18.

***Parti comuni e gestioni condominiali:***

i beni che compongono i lotti dall'1 al 9 sono inseriti in un complesso condominiale privo di amministrazione condominiale. Le parti comuni sono condotte in autogestione, non risulta messo in funzione l'impianto ascensore e il complesso è gravato da mancate manutenzioni alle parti comuni.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** secondo quanto dichiarato dal

Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, dai documenti forniti dall'amministrazione comunale su domanda d'accesso atti del 27.01.2026, risulta che la palazzina è stata costruita a seguito del rilascio e/o asseverazione dei seguenti atti edilizi: Permesso di Costruire n. 10/07 di PG del 14.03.2007, per la costruzione di fabbricato civile;

DIA di Variante prot. n.12002 del 09.10.2008;

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità asseverato prot. n. 4297 del 09.04.2009.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, dal confronto tra lo stato di variante depositato e il rilievo effettuato **non risultano difformità edilizie**, risultano alcune differenze di misurazione ricomprese nelle tolleranze edilizie di legge.

***Certificazioni:***

non sono stati reperiti presso gli uffici comunali e forniti dalla proprietà i certificati di conformità degli impianti (norma I.46/90 – DM 37/08), dichiarati depositati agli atti dell'Agibilità.

Lo stimatore ha precisato che l'abbinamento in lotti di vendita tra alloggi e garage/cantine non garantisce la corrispondenza degli allacci elettrici, **che dovranno essere abbinati a cura degli assegnatari.**

Dalle ricerche svolte presso il Servizio Regionale EREnergia si rileva la presenza del “certificato energetico” n. 00530-455323-2023 del 08/07/2023 valido al 08/07/2033 dichiarata Classe “F”.

***Regolarità catastale:***

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali e le planimetrie catastali risultano conformi.

***Ulteriori Notizie:***

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù attive e/o passive, nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui:

- atto di compravendita a ministero Notaio Dott. Gianluigi Martini del 16.02.2007 Rep. n. 118147/18198, trascritto a Reggio Emilia in data 01.03.2007 ai numeri 6871 R.G. E 4121 R.P.

***Stato di occupazione:*** gli immobili risultano occupati in forza di contratto di locazione, fatta eccezione per l'immobile di cui al mappale 426 sub. 16 (autorimessa) che verrà



consegnata libera da persone e cose a cura del custode giudiziario.

**LOTTO 4)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA**

**DAL GEOM. MANUELA BOLITI**

**che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Reggiolo (RE), via Guastalla n. 203 frazione di Brugneto, **piena proprietà** di alloggio con posto auto e garage in palazzina residenziale con parti comuni; l'alloggio a piano primo è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, balcone e loggia; posto auto scoperto singolo e autorimessa singola al piano terra. La superficie commerciale dell'unità immobiliare sopra descritta risulta per arrotondamento di circa 67,00 mq., posto auto scoperto di mq. 13, autorimessa di mq. 19.

**LOTTO 4):**

- Proprietà per la quota 1/1 di:

immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggiolo (RE):

- **Foglio: 8, Particella: 426, Subalterno: 5**, categoria A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale totale: 64 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 60 mq., Via Guastalla n. 203 Interno E, piano 1, Rendita Euro 382,18;

- **Foglio: 8, Particella: 425, Subalterno: 7**, categoria C/6, classe 3, mq. 13, superficie catastale totale: 13 mq., Via Guastalla n. 203, piano T, Rendita Euro 72,51;

- **Foglio: 8, Particella: 426, Subalterno: 13**, categoria C/6, classe 3, mq. 17, superficie catastale totale: 19 mq., Via Guastalla n. 203, piano T, Rendita Euro 94,82.

**Data della vendita: 29/09/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 54.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 40.500,00.**

***Confini:***

dell'alloggio: nord e ovest affaccio su cortile comune, sud alloggio sub. 4, est vano scala comune.

Del posto auto: nord posto auto sub. 6, est area cortiliva comune sub. 8, sud affaccio su mappale 427 (area non tomabata cavo di bonifica), ovest altre ragioni mappale 179.

Del garage: nord cantina sub. 21, est garage sub. 14, sud cortile comune, ovest garage sub. 12.

***Pertinenze comuni:***

dall'Elaborato planimetrico catastale vengono identificati al:

- **mappale 424** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 425 dai sub. 1 a sub. 7 mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 22, mapp. 427 dai sub. 1 a sub. 3, mapp. 428 sub. 1 e 2, mapp. 429 sub. 1 e sub. 2, mapp. 430 sub. 1 e sub. 2, mapp. 431 sub. 1 e sub. 2;
- **mappale 425 sub. 8** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 425 dai sub. 1 a sub. 7, mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 22, mapp. 427 dai sub. 1 a sub. 3, mapp. 428 sub. 1;
- **mappale 426 sub. 1:** ingresso, vano scala, vano ascensore **BCNC** alle unità mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 9, dai sub. 19 a sub. 21;
- **mappale 427 sub. 4:** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 427 dai sub. 1 a 3, mapp. 426 dai sub. 12 a sub. 18.

***Parti comuni e gestioni condominiali:***

i beni che compongono i lotti dall'1 al 9 sono inseriti in un complesso condominiale privo di amministrazione condominiale. Le parti comuni sono condotte in autogestione, non risulta messo in funzione l'impianto ascensore e il complesso è gravato da mancate manutenzioni alle parti comuni.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** secondo quanto dichiarato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, dai documenti forniti dall'amministrazione comunale su domanda d'accesso atti del 27.01.2026, risulta che la palazzina è stata costruita a seguito del rilascio e/o asseverazione dei seguenti atti edilizi: Permesso di Costruire n. 10/07 di PG del 14.03.2007, per la costruzione di fabbricato civile;

DIA di Variante prot. n. 12002 del 09.10.2008;

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità asseverato prot. n. 4297 del 09.04.2009.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, dal confronto tra lo stato di variante depositato e il rilievo effettuato **non risultano difformità edilizie**, risultano alcune differenze di misurazione ricomprese nelle tolleranze edilizie di legge.

***Certificazioni:***

non sono stati reperiti presso gli uffici comunali e forniti dalla proprietà i certificati di conformità degli impianti (norma I.46/90 – DM 37/08), dichiarati depositati agli atti

dell'Agibilità.

Lo stimatore ha precisato che l'abbinamento in lotti di vendita tra alloggi e garage/cantine non garantisce la corrispondenza degli allacci elettrici, **che dovranno essere abbinati a cura degli assegnatari.**

Dalle ricerche svolte presso il Servizio Regionale EREnergia si rileva la presenza del “certificato energetico” n. 00530-486686-2023 del 20/10/2023 valido al 20/10/2023 dichiarata Classe “E”.

***Regolarità catastale:***

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali e le planimetrie catastali risultano conformi.

***Ulteriori Notizie:***

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù attive e/o passive, nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui:

- atto di compravendita a ministero Notaio Dott. Gianluigi Martini del 16.02.2007 Rep. n. 118147/18198, trascritto a Reggio Emilia in data 01.03.2007 ai numeri 6871 R.G. E 4121 R.P.

***Stato di occupazione:*** gli immobili risultano occupati in forza di contratto di locazione, fatta eccezione per l'immobile di cui al mappale 426 sub. 13 (autorimessa) che verrà consegnata libera da persone e cose a cura del custode giudiziario.

**LOTTO 5)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA**

**DAL GEOM. MANUELA BOLITI**

**che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Reggiolo (RE), via Guastalla n. 203 frazione di Brugnato, **piena proprietà** di alloggio con posto auto e garage in palazzina residenziale con parti comuni; l'alloggio a piano secondo è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, balcone e loggia; posto auto scoperto singolo e autorimessa singola al piano terra. La superficie commerciale dell'unità immobiliare sopra descritta risulta per arrotondamento di circa 68,00 mq., posto auto scoperto di mq. 13, autorimessa di mq 17.

### **LOTTO 5):**

- Proprietà per la quota 1/1 di:

immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggiolo (RE):

- **Foglio: 8, Particella: 426, Subalterno: 6**, categoria A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale totale: 65 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 61 mq., Via Guastalla n. 203 Interno F, piano 2, Rendita Euro 382,18;

- **Foglio: 8, Particella: 425, Subalterno: 3**, categoria C/6, classe 3, mq. 13, superficie catastale totale: 13 mq., Via Guastalla n. 203, piano T, Rendita Euro 72,51;

- **Foglio: 8, Particella: 426, Subalterno: 15**, categoria C/6, classe 3, mq. 15, superficie catastale totale: 17 mq., Via Guastalla n. 203, piano T, Rendita Euro 83,67.

**Data della vendita: 29/09/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 60.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 45.000,00.**

#### ***Confini:***

dell'alloggio: nord e est affaccio su altre ragioni, sud alloggio sub. 7, ovest vano scala comune.

Del posto auto: nord posto auto sub. 2, est area cortiliva comune sub. 8, sud posto auto sub.4, ovest altre ragioni mappale 179.

Del garage: nord e ovest vano scala comune, sud area cortiliva comune, est garage sub. 16.

#### ***Pertinenze comuni:***

dall'Elaborato planimetrico catastale vengono identificati al:

- **mappale 424** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 425 dai sub. 1 a sub. 7 mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 22, mapp. 427 dai sub. 1 a sub. 3, mapp.428 sub. 1 e 2, mapp. 429 sub.1 e sub. 2, mapp. 430 sub. 1 e sub. 2, mapp. 431 sub. 1 e sub. 2;

- **mappale 425 sub. 8** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 425 dai sub. 1 a sub. 7, mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 22, mapp. 427 dai sub. 1 a sub. 3, mapp. 428 sub. 1;

- **mappale 426 sub. 1:** ingresso, vano scala, vano ascensore **BCNC** alle unità mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 9, dai sub. 19 a sub. 21;

- **mappale 427 sub. 4:** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 427 dai sub.1 a 3, mapp. 426 dai sub.12 a sub. 18.

***Parti comuni e gestioni condominiali:***

i beni che compongono i lotti dall'1 al 9 sono inseriti in un complesso condominiale privo di amministrazione condominiale. Le parti comuni sono condotte in autogestione, non risulta messo in funzione l'impianto ascensore e il complesso è gravato da mancate manutenzioni alle parti comuni.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** secondo quanto dichiarato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, dai documenti forniti dall'amministrazione comunale su domanda d'accesso atti del 27.01.2026, risulta che la palazzina è stata costruita a seguito del rilascio e/o asseverazione dei seguenti atti edilizi: Permesso di Costruire n. 10/07 di PG del 14.03.2007, per la costruzione di fabbricato civile;

DIA di Variante prot. n.12002 del 09.10.2008;

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità asseverato prot. n. 4297 del 09.04.2009.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, dal confronto tra lo stato di variante depositato e il rilievo effettuato **non risultano difformità edilizie**, risultano alcune differenze di misurazione ricomprese nelle tolleranze edilizie di legge.

***Certificazioni:***

non sono stati reperiti presso gli uffici comunali e forniti dalla proprietà i certificati di conformità degli impianti (norma 1.46/90 – DM 37/08), dichiarati depositati agli atti dell'Agibilità.

Lo stimatore ha precisato che l'abbinamento in lotti di vendita tra alloggi e garage/cantine non garantisce la corrispondenza degli allacci elettrici, **che dovranno essere abbinati a cura degli assegnatari.**

Dalle ricerche svolte presso il Servizio Regionale EREnergia si rileva l'**assenza** del “certificato energetico” relativo all'alloggio, agli atti dell'Agibilità presentato Certificato Energetico valido al 01.04.2019 dichiarata Classe “E”.

***Regolarità catastale:***

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali e le planimetrie catastali risultano conformi.

***Ulteriori Notizie:***

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù attive e/o passive, nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza

che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui:

- atto di compravendita a ministero Notaio Dott. Gianluigi Martini del 16.02.2007 Rep. n. 118147/18198, trascritto a Reggio Emilia in data 01.03.2007 ai numeri 6871 R.G. E 4121 R.P.

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

### **LOTTO 6)**

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA**

#### **DAL GEOM. MANUELA BOLITI**

#### **che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Reggiolo (RE), via Guastalla n. 203 frazione di Brugno, **piena proprietà** di alloggio con posto auto, garage e cantina in palazzina residenziale con parti comuni; l'alloggio a piano secondo è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e balcone; posto auto scoperto singolo, autorimessa singola e cantina al piano terra. La superficie commerciale dell'unità immobiliare sopra descritta risulta per arrotondamento di circa 71,00mq, posto auto scoperto di mq 13, autorimessa di mq 17, cantina di mq 5.

### **LOTTO 6):**

- Proprietà per la quota 1/1 di:

immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggiolo (RE):

- **Foglio: 8, Particella: 426, Subalterno: 7**, categoria A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale totale: 71 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 69 mq., Via Guastalla n. 203 Interno G, piano 2, Rendita Euro 382,18;

- **Foglio: 8, Particella: 425, Subalterno: 4**, categoria C/6, classe 3, mq. 13, superficie catastale totale: 13 mq., Via Guastalla n. 203, piano T, Rendita Euro 72,51;

**Foglio: 8, Particella: 426, Subalterno: 11**, categoria C/6, classe 3, mq. 14, superficie catastale totale: 17 mq., Via Guastalla n. 203, piano T, Rendita Euro 78,09;

**Foglio: 8, Particella: 426, Subalterno: 21**, categoria C/2, classe 4, mq. 4, superficie catastale totale: 5 mq., Via Guastalla n. 203, piano T, Rendita Euro 12,60.

**Data della vendita: 29/09/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 64.000,00 Rilancio**

**minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 48.000,00.**

***Confini:***

dell'alloggio: sud e est affaccio su altre ragioni e cortile comune, nord alloggio sub. 6 e vano scala, ovest alloggio sub. 8.

Del posto auto: nord posto auto sub. 3, est area cortiliva comune sub. 8, sud posto auto sub. 5, ovest altre ragioni mappale 179.

Del garage: nord garage sub. 10, est cantine sub. 20 e 21, sud garage sub. 12 e 13, ovest area cortiliva comune.

Della cantina: nord cantina sub. 20, est androne comune, sud garage sub. 13, ovest garage sub.11.

***Pertinenze comuni:***

dall'Elaborato planimetrico catastale vengono identificati al:

- **mappale 424** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 425 dai sub. 1 a sub. 7 mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 22, mapp. 427 dai sub. 1 a sub. 3, mapp.428 sub. 1 e 2, mapp. 429 sub.1 e sub. 2, mapp. 430 sub. 1 e sub. 2, mapp. 431 sub. 1 e sub. 2;
- **mappale 425 sub. 8** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 425 dai sub. 1 a sub. 7, mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 22, mapp. 427 dai sub. 1 a sub. 3, mapp. 428 sub. 1;
- **mappale 426 sub. 1:** ingresso, vano scala, vano ascensore **BCNC** alle unità mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 9, dai sub. 19 a sub. 21;
- **mappale 427 sub. 4:** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 427 dai sub.1 a 3, mapp. 426 dai sub.12 a sub. 18.

***Parti comuni e gestioni condominiali:***

i beni che compongono i lotti dall'1 al 9 sono inseriti in un complesso condominiale privo di amministrazione condominiale. Le parti comuni sono condotte in autogestione, non risulta messo in funzione l'impianto ascensore e il complesso è gravato da mancate manutenzioni alle parti comuni.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** secondo quanto dichiarato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, dai documenti forniti dall'amministrazione comunale su domanda d'accesso atti del 27.01.2026, risulta che la palazzina è stata costruita a seguito del rilascio e/o asseverazione dei seguenti atti edilizi: Permesso di Costruire n. 10/07 di PG del 14.03.2007, per la costruzione di fabbricato

civile;

DIA di Variante prot. n.12002 del 09.10.2008;

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità asseverato prot. n. 4297 del 09.04.2009.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, dal confronto tra lo stato di variante depositato e il rilievo effettuato **non risultano difformità edilizie**, risultano alcune differenze di misurazione ricomprese nelle tolleranze edilizie di legge.

***Certificazioni:***

non sono stati reperiti presso gli uffici comunali e forniti dalla proprietà i certificati di conformità degli impianti (norma 1.46/90 – DM 37/08), dichiarati depositati agli atti dell'Agibilità.

Lo stimatore ha precisato che l'abbinamento in lotti di vendita tra alloggi e garage/cantine non garantisce la corrispondenza degli allacci elettrici, **che dovranno essere abbinati a cura degli assegnatari.**

Dalle ricerche svolte presso il Servizio Regionale EREnergia si rileva la presenza del “certificato energetico” n. 00530-453099-2023 del 02/07/2023 valido al 02/07/2033 dichiarata Classe “F”.

***Regolarità catastale:***

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali e le planimetrie catastali risultano conformi.

***Ulteriori Notizie:***

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù attive e/o passive, nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui:

- atto di compravendita a ministero Notaio Dott. Gianluigi Martini del 16.02.2007 Rep. n. 118147/18198, trascritto a Reggio Emilia in data 01.03.2007 ai numeri 6871 R.G. E 4121 R.P.

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

**LOTTO 7)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA  
DAL GEOM. MANUELA BOLITI**



**che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Reggiolo (RE), via Guastalla n. 203 frazione di Brugneto, **piena proprietà** di alloggio con posto auto, garage e cantina in palazzina residenziale con parti comuni; l'alloggio a piano secondo è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e balcone; posto auto scoperto singolo, autorimessa singola e cantina al piano terra.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare sopra descritta risulta per arrotondamento di circa 71,00 mq, posto auto scoperto di mq 13, autorimessa di mq 19, cantina di mq 5.

**LOTTO 7):**

- Proprietà per la quota 1/1 di:

immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggiolo (RE):

- **Foglio: 8, Particella: 426, Subalterno: 8**, categoria A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale totale: 71 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 69 mq., Via Guastalla n. 203 Interno H, piano 2, Rendita Euro 382,18;

- **Foglio: 8, Particella: 427, Subalterno: 2**, categoria C/6, classe 3, mq. 16, superficie catastale totale: 16 mq., Via Guastalla n. 203, piano T, Rendita Euro 89,24;

**Foglio: 8, Particella: 426, Subalterno: 17**, categoria C/6, classe 3, mq. 17, superficie catastale totale: 19 mq., Via Guastalla n. 203, piano T, Rendita Euro 94,82;

**Foglio: 8, Particella: 426, Subalterno: 20**, categoria C/2, classe 4, mq. 4, superficie catastale totale: 5 mq., Via Guastalla n. 203, piano T, Rendita Euro 12,60.

**Data della vendita: 29/09/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 64.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 48.000,00.**

***Confini:***

dell'alloggio: sud e ovest affaccio su cortile comune, nord alloggio sub. 9 e vano scala, est alloggio sub.7.

Del posto auto: nord altre ragioni posto auto sub.1 mappale 427, est altre ragioni m. 439, sud posto auto sub. 3 mappale 427, ovest area cortiliva comune mappale 427.

Del garage: nord altre ragioni alloggio sub. 22, est altre ragioni garage sub. 18, sud cortile comune, ovest 16.

Della cantina: nord cantina sub. 19, est androne comune, sud e ovest garage sub. 10.

***Pertinenze comuni:***

dall'Elaborato planimetrico catastale vengono identificati al:

- **mappale 424** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 425 dai sub. 1 a sub. 7 mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 22, mapp. 427 dai sub. 1 a sub. 3, mapp. 428 sub. 1 e 2, mapp. 429 sub. 1 e sub. 2, mapp. 430 sub. 1 e sub. 2, mapp. 431 sub. 1 e sub. 2;
- **mappale 425 sub. 8** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 425 dai sub. 1 a sub. 7, mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 22, mapp. 427 dai sub. 1 a sub. 3, mapp. 428 sub. 1;
- **mappale 426 sub. 1:** ingresso, vano scala, vano ascensore **BCNC** alle unità mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 9, dai sub. 19 a sub. 21;
- **mappale 427 sub. 4:** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 427 dai sub. 1 a 3, mapp. 426 dai sub. 12 a sub. 18.

***Parti comuni e gestioni condominiali:***

i beni che compongono i lotti dall'1 al 9 sono inseriti in un complesso condominiale privo di amministrazione condominiale. Le parti comuni sono condotte in autogestione, non risulta messo in funzione l'impianto ascensore e il complesso è gravato da mancate manutenzioni alle parti comuni.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** secondo quanto dichiarato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, dai documenti forniti dall'amministrazione comunale su domanda d'accesso atti del 27.01.2026, risulta che la palazzina è stata costruita a seguito del rilascio e/o asseverazione dei seguenti atti edilizi: Permesso di Costruire n. 10/07 di PG del 14.03.2007, per la costruzione di fabbricato civile;

DIA di Variante prot. n. 12002 del 09.10.2008;

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità asseverato prot. n. 4297 del 09.04.2009.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, dal confronto tra lo stato di variante depositato e il rilievo effettuato **non risultano difformità edilizie**, risultano alcune differenze di misurazione ricomprese nelle tolleranze edilizie di legge.

***Certificazioni:***

non sono stati reperiti presso gli uffici comunali e forniti dalla proprietà i certificati di conformità degli impianti (norma 1.46/90 – DM 37/08), dichiarati depositati agli atti dell'Agibilità.

Lo stimatore ha precisato che l'abbinamento in lotti di vendita tra alloggi e garage/cantine non garantisce la corrispondenza degli allacci elettrici, **che dovranno essere abbinati a cura degli assegnatari.**

Dalle ricerche svolte presso il Servizio Regionale EREnergia si rileva l'**assenza** del "certificato energetico" relativo all'alloggio, agli atti dell'Agibilità presentato Certificato Energetico valido al 01.04.2019 dichiarata Classe "E".

***Regolarità catastale:***

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali e le planimetrie catastali risultano conformi.

***Ulteriori Notizie:***

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù attive e/o passive, nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui:

- atto di compravendita a ministero Notaio Dott. Gianluigi Martini del 16.02.2007 Rep. n. 118147/18198, trascritto a Reggio Emilia in data 01.03.2007 ai numeri 6871 R.G. E 4121 R.P.

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

**LOTTO 8)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA**

**DAL GEOM. MANUELA BOLITI**

**che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Reggiolo (RE), via Guastalla n. 203 frazione di Brugnato, **piena proprietà** di alloggio con posto auto e cantina in palazzina residenziale con parti comuni; l'alloggio a piano secondo è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, balcone e loggia; posto auto scoperto singolo e piccola cantina. La superficie commerciale dell'unità immobiliare sopra descritta risulta per arrotondamento di circa 67,00 mq, posto auto scoperto di mq 13, cantina di mq 5.

**LOTTO 8):**

- Proprietà per la quota 1/1 di:

immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggiolo (RE):

- **Foglio: 8, Particella: 426, Subalterno: 9**, categoria A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale totale: 65 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 61 mq., Via Guastalla n. 203 Interno I, piano 2, Rendita Euro 382,18;

- **Foglio: 8, Particella: 427, Subalterno: 3**, categoria C/6, classe 3, mq. 16, superficie catastale totale: 16 mq., Via Guastalla n. 203, piano T, Rendita Euro 89,24;

**Foglio: 8, Particella: 426, Subalterno: 19**, categoria C/2, classe 4, mq. 4, superficie catastale totale: 5 mq., Via Guastalla n. 203, piano T, Rendita Euro 12,60.

**Data della vendita: 29/09/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 54.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 40.500,00.**

***Confini:***

dell'alloggio: nord e ovest affaccio su cortile comune, sud alloggio sub. 8, est vano scala comune.

Del posto auto: nord posto auto sub. 2 mappale 427, est altre ragioni m. 439, sud cavo di bonifica, ovest area cortiliva comune mappale 427.

Della cantina: nord cortile comune, est androne comune, sud cantina sub. 20, ovest garage sub.10.

***Pertinenze comuni:***

dall'Elaborato planimetrico catastale vengono identificati al:

- **mappale 424** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 425 dai sub. 1 a sub. 7 mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 22, mapp. 427 dai sub. 1 a sub. 3, mapp.428 sub. 1 e 2, mapp. 429 sub.1 e sub. 2, mapp. 430 sub. 1 e sub. 2, mapp. 431 sub. 1 e sub. 2;

- **mappale 425 sub. 8** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 425 dai sub. 1 a sub. 7, mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 22, mapp. 427 dai sub. 1 a sub. 3, mapp. 428 sub. 1;

- **mappale 426 sub. 1:** ingresso, vano scala, vano ascensore **BCNC** alle unità mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 9, dai sub. 19 a sub. 21;

- **mappale 427 sub. 4:** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 427 dai sub.1 a 3, mapp. 426 dai sub.12 a sub. 18.

***Parti comuni e gestioni condominiali:***

i beni che compongono i lotti dall'1 al 9 sono inseriti in un complesso condominiale privo di amministrazione condominiale. Le parti comuni sono condotte in autogestione,

non risulta messo in funzione l'impianto ascensore e il complesso è gravato da mancate manutenzioni alle parti comuni.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** secondo quanto dichiarato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, dai documenti forniti dall'amministrazione comunale su domanda d'accesso atti del 27.01.2026, risulta che la palazzina è stata costruita a seguito del rilascio e/o asseverazione dei seguenti atti edilizi: Permesso di Costruire n. 10/07 di PG del 14.03.2007, per la costruzione di fabbricato civile;

DIA di Variante prot. n.12002 del 09.10.2008;

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità asseverato prot. n. 4297 del 09.04.2009.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, dal confronto tra lo stato di variante depositato e il rilievo effettuato **non risultano difformità edilizie**, risultano alcune differenze di misurazione ricomprese nelle tolleranze edilizie di legge.

***Certificazioni:***

non sono stati reperiti presso gli uffici comunali e forniti dalla proprietà i certificati di conformità degli impianti (norma 1.46/90 – DM 37/08), dichiarati depositati agli atti dell'Agibilità.

Lo stimatore ha precisato che l'abbinamento in lotti di vendita tra alloggi e garage/cantine non garantisce la corrispondenza degli allacci elettrici, **che dovranno essere abbinati a cura degli assegnatari.**

Dalle ricerche svolte presso il Servizio Regionale EREnergia si rileva l'**assenza** del “certificato energetico” relativo all'alloggio, agli atti dell'Agibilità presentato Certificato Energetico valido al 01.04.2019 dichiarata Classe “E”.

***Regolarità catastale:***

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali e le planimetrie catastali risultano conformi.

***Ulteriori Notizie:***

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù attive e/o passive, nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui:

- atto di compravendita a ministero Notaio Dott. Gianluigi Martini del 16.02.2007 Rep. n. 118147/18198, trascritto a Reggio Emilia in data 01.03.2007 ai numeri 6871 R.G. E

4121 R.P.

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

**LOTTO 9)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA**

**DAL GEOM. MANUELA BOLITI**

**che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Reggiolo (RE), via Guastalla n. 203 frazione di Brugnato, **piena proprietà** di garage al piano terra in palazzina residenziale con parti comuni; il garage è per un posto auto. La superficie commerciale dell'unità immobiliare sopra descritta risulta per arrotondamento di circa 20,00 mq.

**LOTTO 9):**

- Proprietà per la quota 1/1 di:

immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggiolo (RE):

- **Foglio: 8, Particella: 426, Subalterno: 12**, categoria C/6, classe 3, mq. 17, superficie catastale totale: 20 mq., Via Guastalla n. 203, piano T, Rendita Euro 94,82.

**Data della vendita: 29/09/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 7.500,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 5.625,00.**

***Confini:***

del garage: nord garage sub. 11, sud e ovest cortili comuni, est garage sub. 13.

***Pertinenze comuni:***

dall'Elaborato planimetrico catastale vengono identificati al:

- **mappale 424** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 425 dai sub. 1 a sub. 7 mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 22, mapp. 427 dai sub. 1 a sub. 3, mapp. 428 sub. 1 e 2, mapp. 429 sub. 1 e sub. 2, mapp. 430 sub. 1 e sub. 2, mapp. 431 sub. 1 e sub. 2;

- **mappale 425 sub. 8** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 425 dai sub. 1 a sub. 7, mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 22, mapp. 427 dai sub. 1 a sub. 3, mapp. 428 sub. 1;

- **mappale 426 sub. 1:** ingresso, vano scala, vano ascensore **BCNC** alle unità mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 9, dai sub. 19 a sub. 21;

- **mappale 427 sub. 4:** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 427 dai sub.1 a 3, mapp. 426 dai sub.12 a sub. 18.

***Parti comuni e gestioni condominiali:***

i beni che compongono i lotti dall'1 al 9 sono inseriti in un complesso condominiale privo di amministrazione condominiale. Le parti comuni sono condotte in autogestione, non risulta messo in funzione l'impianto ascensore e il complesso è gravato da mancate manutenzioni alle parti comuni.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** secondo quanto dichiarato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, dai documenti forniti dall'amministrazione comunale su domanda d'accesso atti del 27.01.2026, risulta che la palazzina è stata costruita a seguito del rilascio e/o asseverazione dei seguenti atti edilizi: Permesso di Costruire n. 10/07 di PG del 14.03.2007, per la costruzione di fabbricato civile;

DIA di Variante prot. n.12002 del 09.10.2008;

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità asseverato prot. n. 4297 del 09.04.2009.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, dal confronto tra lo stato di variante depositato e il rilievo effettuato **non risultano difformità edilizie**, risultano alcune differenze di misurazione ricomprese nelle tolleranze edilizie di legge.

***Certificazioni:***

non sono stati reperiti presso gli uffici comunali e forniti dalla proprietà i certificati di conformità degli impianti (norma 1.46/90 – DM 37/08), dichiarati depositati agli atti dell'Agibilità.

***Regolarità catastale:***

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali e la planimetria catastale risultano conformi.

***Ulteriori Notizie:***

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù attive e/o passive, nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui:

- atto di compravendita a ministero Notaio Dott. Gianluigi Martini del 16.02.2007 Rep. n. 118147/18198, trascritto a Reggio Emilia in data 01.03.2007 ai numeri 6871 R.G. E 4121 R.P.

***Stato di occupazione:*** l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione.

**LOTTO 10)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA**

**DAL GEOM. MANUELA BOLITI**

**che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Reggiolo (RE), via Guastalla n. 201 frazione di Brugneto, **piena proprietà** di villetta a schiera centrale con alloggio a piano terra e primo, autorimessa e cortilivo; l'alloggio è composto a piano terra da portico d'ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e ripostiglio, al piano primo disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio e balcone, collegati da scala interna, l'autorimessa completa la consistenza di piano terra, pertinenze esclusive il cortilivo d'ingresso e giardino sul retro. La superficie commerciale dell'unità immobiliare sopra descritta risulta per arrotondamento di circa 132,00 mq., autorimessa di mq. 22.

**LOTTO 10):**

- Proprietà per la quota 1/1 di:

immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggiolo (RE):

- **Foglio: 8, Particella: 429, Subalterno: 1**, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, superficie catastale totale: 130 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 119 mq., Via Guastalla n. 201, piano T-1, Rendita Euro 716,58;

- **Foglio: 8, Particella: 429, Subalterno: 2**, categoria C/6, classe 3, mq. 18, superficie catastale totale: 22 mq., Via Guastalla n. 201, piano T, Rendita Euro 100,40.

**Data della vendita: 29/09/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 114.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 85.500,00.**

***Confini di detti beni in un sol corpo:***

nord villetta mapp. 430, est altre ragioni mapp. 439, sud villetta mapp. 428, ovest stradello comune mapp. 424.

***Pertinenze comuni:***

dall'Elaborato planimetrico catastale vengono identificati al:

- **mappale 424** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 425 dai sub. 1 a sub. 7 mapp. 426



dai sub. 2 a sub. 22, mapp. 427 dai sub. 1 a sub. 3, mapp. 428 sub. 1 e 2, mapp. 429 sub.1 e sub. 2, mapp. 430 sub. 1 e sub. 2, mapp. 431 sub. 1 e sub. 2.

***Parti comuni e gestioni condominiali:***

i beni che compongono i lotti 10 e 11 della perizia sono inseriti in un complesso di edifici con accesso da parti comuni non amministrate, il complesso è gravato da mancate manutenzioni alle parti comuni.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** secondo quanto dichiarato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, dai documenti forniti dall'amministrazione comunale su domanda d'accesso atti del 27.01.2026, risulta che la palazzina è stata costruita a seguito del rilascio e/o asseverazione dei seguenti atti edilizi: Permesso di Costruire n. 10/07 di PG del 14.03.2007, per la costruzione di fabbricato civile;

DIA di Variante prot. n.12002 del 09.10.2008;

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità asseverato prot. n. 4297 del 09.04.2009.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, dal confronto tra lo stato di variante depositato e il rilievo effettuato **non risultano difformità edilizie**, risultano alcune differenze di misurazione ricomprese nelle tolleranze edilizie di legge.

***Certificazioni:***

non sono stati reperiti presso gli uffici comunali e forniti dalla proprietà i certificati di conformità degli impianti (norma l. 46/90 – DM 37/08), dichiarati depositati agli atti dell'Agibilità.

Dalle ricerche svolte presso il Servizio Regionale EREnergia si rileva la presenza del “certificato energetico” n. 00530-462553-2023 del 30/07/2023 valido al 30/07/2033 dichiarata Classe “B”.

***Regolarità catastale:***

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali e le planimetrie catastali risultano conformi.

***Ulteriori Notizie:***

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù attive e/o passive, nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui:

- atto di compravendita a ministero Notaio Dott. Gianluigi Martini del 16.02.2007 Rep.

n. 118147/18198, trascritto a Reggio Emilia in data 01.03.2007 ai numeri 6871 R.G. E 4121 R.P.

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

**LOTTO 11)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA**

**DAL GEOM. MANUELA BOLITI**

**che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Reggiolo (RE), via Guastalla n. 201 frazione di Brugnato, **piena proprietà** di villetta a schiera centrale con alloggio a piano terra e primo, autorimessa e cortilivo; l'alloggio è composto a piano terra da portico d'ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e ripostiglio, al piano primo disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio e balcone, collegati da scala interna, l'autorimessa completa la consistenza di piano terra, pertinenze esclusive il cortilivo d'ingresso e giardino sul retro. La superficie commerciale dell'unità immobiliare sopra descritta risulta per arrotondamento di circa 132,00 mq., autorimessa di mq 22.

**LOTTO 11):**

- Proprietà per la quota 1/1 di:

immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggiolo (RE):

- **Foglio: 8, Particella: 430, Subalterno: 1**, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, superficie catastale totale: 130 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 119 mq., Via Guastalla n. 201, piano T-1, Rendita Euro 716,58;

- **Foglio: 8, Particella: 430, Subalterno: 2**, categoria C/6, classe 3, mq. 18, superficie catastale totale: 22 mq., Via Guastalla n. 201, piano T, Rendita Euro 100,40.

**Data della vendita: 29/09/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 114.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 85.500,00.**

***Confini:***

nord villetta mapp. 431, est altre ragioni mapp. 439, sud villetta mapp. 429, ovest stradello comune mapp. 424.

***Pertinenze comuni:***

dall'Elaborato planimetrico catastale vengono identificati al:

- **mappale 424** area scoperta **BCNC** alle unità mapp. 425 dai sub. 1 a sub. 7 mapp. 426 dai sub. 2 a sub. 22, mapp. 427 dai sub. 1 a sub. 3, mapp. 428 sub. 1 e 2, mapp. 429 sub.1 e sub. 2, mapp. 430 sub. 1 e sub. 2, mapp. 431 sub. 1 e sub. 2.

***Parti comuni e gestioni condominiali:***

i beni che compongono i lotti 10 e 11 della perizia sono inseriti in un complesso di edifici con accesso da parti comuni non amministrate, il complesso è gravato da mancate manutenzioni alle parti comuni.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** secondo quanto dichiarato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, dai documenti forniti dall'amministrazione comunale su domanda d'accesso atti del 27.01.2026, risulta che la palazzina è stata costruita a seguito del rilascio e/o asseverazione dei seguenti atti edilizi: Permesso di Costruire n. 10/07 di PG del 14.03.2007, per la costruzione di fabbricato civile;

DIA di Variante prot. n.12002 del 09.10.2008;

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità asseverato prot. n. 4297 del 09.04.2009.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, dal confronto tra lo stato di variante depositato e il rilievo effettuato **non risultano difformità edilizie**, risultano alcune differenze di misurazione ricomprese nelle tolleranze edilizie di legge.

***Certificazioni:***

non sono stati reperiti presso gli uffici comunali e forniti dalla proprietà i certificati di conformità degli impianti (norma l. 46/90 – DM 37/08), dichiarati depositati agli atti dell'Agibilità.

Dalle ricerche svolte presso il Servizio Regionale EREnergia si rileva la presenza del “certificato energetico” n. 00530-462554-2023 del 28/07/2023 valido al 28/07/2033 dichiarata Classe “B”.

***Regolarità catastale:***

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali e le planimetrie catastali risultano conformi.

***Ulteriori Notizie:***

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi,

patti, vincoli e servitù attive e/o passive, nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui:

- atto di compravendita a ministero Notaio Dott. Gianluigi Martini del 16.02.2007 Rep. n. 118147/18198, trascritto a Reggio Emilia in data 01.03.2007 ai numeri 6871 R.G. E 4121 R.P.

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

### **LOTTO 12)**

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA**

#### **DAL GEOM. MANUELA BOLITI**

#### **che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Reggiolo (RE), via Matteotti nn. 18-20-22 centro storico, **piena proprietà** di complesso immobiliare di antica costruzione, composto da più corpi di fabbrica da terra a tetto in aderenza ad altri fabbricati e ampie corti interne scoperte, suddiviso in due unità abitative e due negozi nel palazzo principale, locali a servizio nei restanti corpi di fabbrica; il complesso versa in stato fatiscente con alcuni volumi a servizio parzialmente crollati; l'area occupata risulta di mq. 921, le costruzioni hanno uno sviluppo sui vari piani di circa mq. 614, i cortilivi di circa mq. 600,00.

### **LOTTO 12):**

- Proprietà per la quota 1/1 di:

immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggiolo (RE):

- **Foglio: 22, Particella 221 GRAFFATA con la Particella 228 sub. 4**, categoria A/4, classe 1, vani 6,0, superficie catastale totale: 177 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 175 mq., Via Giacomo Matteotti, piano T-1-2, Rendita Euro 192,12;

- **Foglio: 22, Particella 222**, categoria C/2, classe 3, mq. 6, superficie catastale totale: 7 mq., Via Giacomo Matteotti, piano T, Rendita Euro 16,11;

- **Foglio: 22, Particella 228 sub. 1**, categoria C/1, classe 8, mq. 29, superficie catastale totale: 25 mq., Via Giacomo Matteotti n. 20 piano T, Rendita Euro 536,19;

- **Foglio: 22, Particella 228 sub. 2**, categoria C/1, classe 8, mq. 18, superficie catastale totale: 21 mq., Via Giacomo Matteotti n. 22 piano T, Rendita Euro 332,80;

- **Foglio: 22, Particella 228 sub. 3**, categoria A/3, classe 1, vani 7,5, superficie catastale

totale: 186 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 180 mq., Via Giacomo Matteotti n. 18, piano T, Rendita Euro 445,44.

**Data della vendita: 29/09/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 100.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 75.000,00.**

***Confini nel complesso:***

nord altre ragioni mapp. 215-218-224-385, est altre ragioni mapp. 536-224, sud via Matteotti e altre ragioni mapp. 227, ovest altre ragioni mapp. 233-227-226-385-219.

***Pertinenze comuni:***

non è presente agli atti catastali l'Elaborato planimetrico, le unità immobiliari individuate risultano di fatto unite in unico complesso.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** secondo quanto dichiarato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, il complesso storico di cui fanno parte gli immobili in oggetto risulta costruito in data **antecedente il 1° settembre 1967** come dichiarato nell'atto di provenienza e confermato dalle schede catastali storiche del 1939.

Dai documenti forniti dall'amministrazione comunale su domanda d'accesso atti del 27.01.2026 risulta che il complesso non è stato oggetto di progetti di trasformazioni ma semplici manutenzioni con i seguenti atti edilizi:

- DIA prot. n. 3078 del 15.03.2007 per manutenzione straordinaria (pratica priva di documentazione grafica);
- SCIA prot. n. 9712 del 22.08.2012 per lavori di messa in sicurezza facciate prospicienti la via pubblica G. Matteotti civici dal 29 e successivi mediante l'istallazione di idoneo ponteggio (fabbricati lesionati dal sisma del 20-29/05/2012); dichiarazione di messa in sicurezza prot. n. 10856 del 23.10.2012; (pratica priva di documentazione grafica).

La verifica di conformità edilizia è stata condotta sulla scorta delle planimetrie catastali storiche e con il limite di inaccessibilità in molti ambienti privi di sicurezza strutturale.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, per quanto potuto costatare le volumetrie del complesso corrispondono di massima alle consistenze catastali, sono stati rilevati a piano terra alcuni ambienti rinnovati e trasformati impropriamente ad uffici con trasformazioni

fisiche ai locali.

Le difformità edilizie rilevate, visto il contesto descritto, vengono considerate costi di ripristino in sede di futuro progetto di recupero.

**L'immobile non risulta abitabile ed agibile.**

***Certificati:***

non sono stati reperiti presso gli uffici comunali e forniti dalla proprietà i certificati di conformità degli impianti (norma I.46/90 – DM 37/08).

Dalle ricerche svolte presso il Servizio Regionale EREnergia si rileva l'assenza dei certificati energetici.

***Verifiche urbanistiche:***

il complesso risulta individuato nello strumento urbanistico comunale PUG di Reggio Emilia alla tavola *TAV Parte III-3b Disciplina particolareggiata centro storico* numerazione comparto di **unità minima d'intervento n. 84**. Si tratta di unitario complesso storico testimoniale con vincolo di recupero nella categoria B.2.

Si riporta in perizia l'estratto del PUG.

***Eventuali opere di ripristino:***

si stimano costi di ripristino delle opere edilizie eseguite senza titolo; ogni e qualsivoglia onere permarrà a carico della parte aggiudicataria.

***Costi di regolarizzazione:***

si stimano in perizia costi di regolarizzazione catastale; tutti gli oneri resteranno a carico dell'aggiudicatario.

***Regolarità catastale:***

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali e le consistenze planimetriche d'impianto risalenti al 1939 corrispondono alle complessive consistenze degli immobili, le raffigurazioni degli ambienti non corrispondono parzialmente allo stato dei luoghi; il bene necessita di regolarizzazione catastale; il costo stimato verrà detratto dal valore del bene e resterà a carico dell'aggiudicatario.

***Ulteriori Notizie:***

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù attive e/o passive, nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui:

- atto di compravendita a ministero Notaio Dott. Gianluigi Martini del 14.12.2006 Rep.n.

117660/17939, trascritto a Reggio Emilia il 28 dicembre 2006 ai numeri 41888 R.G. e 23332 R.P.

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

**LOTTO 13)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA**

**DAL GEOM. MANUELA BOLITI**

**che si intende quivi integralmente richiamata)**

In Comune di Reggiolo (RE), via Gonzaga n. 15, **piena proprietà** di complesso immobiliare di vecchia costruzione, composto da villa di campagna parzialmente diruta, basso servizio in aderenza ex porcili parzialmente diruto, basso servizio distaccato con ex pollai e autorimessa, completa la consistenza l'area cortiliva e il terreno limitrofo; il complesso versa in stato fatiscente con coperture crollate e si rileva la presenza di materiali in amianto; l'area in unico corpo risulta di mq 1.674, le costruzioni hanno uno sviluppo sui vari piani di circa mq 750.

**LOTTO 13):**

- Proprietà per la quota 1/1 di:

immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggiolo (RE):

- **Foglio: 12, Particella 40 sub. 1**, categoria C/2, classe 4, mq. 132, superficie catastale totale: 273 mq., Via Gonzaga n. 15, piano T, Rendita Euro 415,85;

- **Foglio: 12, Particella 41 sub. 1**, categoria C/6, classe 3, mq. 20, superficie catastale totale: 22 mq., Via Gonzaga n. 15, piano T, Rendita Euro 111,55;

- **Foglio: 12, Particella 40 sub. 2 - Particella 41 sub. 2 - Particella 42 TRA LORO GRAFFATE**, categoria A/3, classe 1, vani 11, superficie catastale totale: 330 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 330 mq., Via Gonzaga n. 15, piano T-1, Rendita Euro 653,32.

Immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Reggiolo (RE):

- **Foglio: 12, Particella 192**, qualità semin arbor, classe 1, are 8.10, R.D. Euro 7,87, R.A. Euro 8,37.

**Data della vendita: 29/09/2026 ore 14:30. Prezzo base: Euro 75.000,00 Rilancio**

**minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 56.250,00.**

***Confini nel complesso:***

nord-est altre ragioni mapp. 191, sud-est via Gonzaga, sud-ovest altre ragioni mapp. 44, nord-ovest altre ragioni mapp. 56.

***Pertinenze comuni:***

non presente agli atti catastali l'Elaborato planimetrico, le unità immobiliari individuate risultano di fatto unite in unico complesso.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** secondo quanto dichiarato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, il complesso di vecchia costruzione risulta edificato in data **antecedente il 1° settembre 1967** come dichiarato nell'atto di provenienza.

È stata presentata domanda comunale d'accesso atti del 27.01.2026 dalla quale non sono emerse documentazioni edilizie riferite all'immobile.

La verifica di conformità edilizia è stata condotta visivamente sulla scorta delle planimetrie catastali.

Per quanto potuto costatare dallo stimatore le volumetrie del complesso corrispondono di massima alle consistenze catastali.

**L'immobile non risulta abitabile ed agibile.**

***Certificati:***

l'immobile non è provvisto di impiantistica e non risulta riscaldato, pertanto NON presenti i certificati di conformità degli impianti (norma I.46/90 – DM 37/08) e i Certificati energetici.

***Verifiche urbanistiche:***

il complesso risulta individuato nello strumento urbanistico comunale PUG di Reggio Emilia alla tavola *TAV Parte III-3a.2 - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali* con destinazione urbanistica:

***R.2 Tessuti urbani prevalentemente residenziali di impianto o più recente e a medio-bassa densità Titolo IV NA.***

Dagli accertamenti condotti presso l'amministrazione comunale NON risultano vincoli sui fabbricati che potranno essere oggetto di recupero in base all'Art.4.3-4.5 delle NA del PUG. In perizia si riporta l'estratto del PUG.



***Regolarita' catastale:***

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali e le consistenze planimetriche di primo accatastamento risalenti al 1980 corrispondono alle complessive consistenze immobili, non sono state verificate le raffigurazioni degli ambienti che attualmente si trovano in stato diroccato; si precisa che la corretta classificazione catastale dovrebbe essere F/2 - *fabbricati collabenti*.

***Ulteriori Notizie:***

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù attive e/o passive, nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui:

- atto di compravendita a ministero Notaio Dott. Francesco Besana del 25.05.2006 rep. n.162994/23795, trascritto a Reggio Emilia il 20/06/2006 ai numeri 19273 R.G. 10453 R.P.

I beni che compongono il lotto 13 presentano materiali da crollo con possibile presenza di amianto.

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

**Condizioni generali di vendita**

**con modalità telematica sincrona a mezzo del gestore**

**della vendita**

**- I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti s.r.l. -**

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 29 settembre 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:

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.

Per il **lotto 1)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 60.000,00 e l'offerta minima è di Euro 45.000,00;**

per il **lotto 2)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 56.000,00 e l'offerta minima è di Euro 42.000,00;**

per il **lotto 3)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 55.000,00 e l'offerta minima è di Euro 41.250,00;**

per il **lotto 4)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 54.000,00 e l'offerta minima è di Euro 40.500,00;**

per il **lotto 5)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 60.000,00 e l'offerta minima è di Euro 45.000,00;**

per il **lotto 6)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 64.000,00 e l'offerta minima è di Euro 48.000,00;**

per il **lotto 7)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 64.000,00 e l'offerta minima è di Euro 48.000,00;**

per il **lotto 8)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 54.000,00 e l'offerta minima è di Euro 40.500,00;**

per il **lotto 9)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 7.500,00 e l'offerta minima è di**

**Euro 5.625,00;**

per il **lotto 10)** 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 11)** 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 12)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 100.000,00 e l'offerta minima è di Euro 75.000,00;**

per il **lotto 13)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 75.000,00 e l'offerta minima è di Euro 56.250,00.**

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).

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.**

**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.**

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.

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

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

- **IVG REGGIO EMILIA - ZUCCHETTI**, **raggiungibile sul sito [ivgreggioemilia.fallcoaste.it](http://ivgreggioemilia.fallcoaste.it)**.

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare offerta conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12

e segg., 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 TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA e aperto presso la Cassa di Ravenna S.p.A., Agenzia di Reggio Emilia, Via Battaglione Toscano n. 1/a, identificato con il numero della procedura (RGE 116.2025) e con codice IBAN IT 72 J 06270 12800 CC0680342577 – 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 PUÒ 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, **riconciliabile 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](mailto: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 gli 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 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.**

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.

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](http://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](http://ivgreggioemilia.fallcoaste.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 Emilia, 26 maggio 2026.

***Il Notaio D.ssa Giorgia Manzini***