**STUDIO TECNICO**
**Geometra MARCO PALMIERI**
Via V. Marchi n. 25 – 42017 Novellara (RE)
tel. mobile 347 / 750.37.85 - fax 0522 / 65.40.43
e-mail geometra.marcopalmieri@gmail.com
P.E.C. marco.palmieri1@geopec.it

# *TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

Ufficio Esecuzioni immobiliari
Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Esecuzione immobiliare **77/2023 - LOTTO 5**

Esecuzione promossa da: **XXX s.p.a.**
**(avv. XXX elettivamente domiciliata presso l'avv. XXX).**

contro: **XXX s.r.l. (ora in liquidazione)**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE ED ALLEGATI - LOTTO 5

sottotetto, su due livelli collegati mediante scala interna,
ubicato al piano secondo e terzo, ed autorimessa al piano secondo sottostrada in complesso architettonico, posizionato in zona centrale,
del comune in contesto residenziale e servito.
Immobile ubicato nel comune di Villa Minozzo,
via Isolato Bellavista n. 1
Esperto designato: **Geom. Marco Palmieri**

Istituto Vendite Giudiziarie Reggio Emilia

| DATO | CONFORME | SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA |
|---|---|---|
| **TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.** | SI | **08/05/2023** - 7407 / 10102 |
| **DIRITTO REALE PIGNORATO** | SI | **PROPRIETÀ** – QUOTA 1/1 |
| **UBICAZIONE IMMOMILI** | - | VILLA MINOZZO (RE) – via Isolato Bellavista n. 1 in catasto via Della Vittoria |
| **IDENTIFICAZIONE CATASTALE** | - | *COMUNE* / *FOGLIO* / *MAPPALE* / *SUB.* / *categoria*:<br>Villa Minozzo – 36 – 1000 – 27 – C/2<br>Villa Minozzo – 36 – 1000 – 61 – C/2 |
| **CONFORMITÀ CATASTALE** | NO | DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA |
| **CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA** | NO | DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA |
| **CONFORMITÀ IMPIANTI** | VER. | PRESENTI SOLO DELLE PREDISPOSIZIONI |
| **ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA** | NO | - |
| **STATO OCCUPAZIONALE** | - | **LIBERO** - |
| **STATO DI ARREDAMENTO** | - | **ASSENTI** - |
| **PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE** | - | **NON PRESENTI** - |
| **PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA** | - | **PRESENTI** - |
| **SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE** | - | **€ 1.429,60 (debito gestione precedente).**<br>**€ 1.021,86 (debito gestione anno in corso).** |
| **VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA** | **€. 58.900,00** – EURO CINQUANTOTTONOVECENTO/*00* | |
| **VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA** | **€. 44.175,00** - EURO QUARANTAQUATTROCENTOSETTANTACINQUE/*00* | |
| **UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.,** | **21.02.2024** | |
| **ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO** | **CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA** - Tel. 0522/406402 – via Battaglione Toscano n. 1/a – REGGIO NELL'EMILIA | |

Istituto Vendite Giudiziarie Reggio Emilia

*0-sommario*

**1- RIASSUNTO E DATI GENERALI ..... 4**

**2-COMUNICAZIONI ..... 4**

**3-DATI CATASTALI ..... 5**

**3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO ..... 5**

**3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA .... 6**

**3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE..... 7**

**4-DESCRIZIONE DEI BENI ..... 8**

**5-LOTTI DI VENDITA ..... 9**

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI ..... 9

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE..... 10

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO ..... 11

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE ..... 11

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE ..... 11

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ..... 11

*VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE ..... 11*

*VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA ..... 12*

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE..... 12

5.1.9 -LOTTO UNICO: PIANTE..... 12

5.1.10 -LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE ..... 14

5.1.11 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI ..... 15

**6– ALTRE OSSERVAZIONI..... 15**

**7– ALLEGATI ..... 16**

7.1. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI; ..... 16

7.2. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; ..... 16

7.3. MAPPA CATASTALE; ..... 16

7.4. VISURE CATASTALI ED IPOTECARIE;..... 16

7.5. PLANIMETRIE CATASTALI; ..... 16

7.6. TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI/COMUNICAZIONE UFFICIO TECNICO; ..... 16

7.7. CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA (ART. 567 CPC); ..... 16

7.8. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE; ..... 16

7.9. SPESE CONDOMINIALI; ..... 16

7.10. VISURA CAMERALE; ..... 16

7.11. RICHIESTA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE;..... 16

7.13. CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E..... 16

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA. ..... 16

Istituto Vendite Giudiziarie Reggio Emilia

# *1- RIASSUNTO E DATI GENERALI*

## PROCEDURA N. 77/2023 – LOTTO 5

**Esecutato:** XXX s.r.l. (ora in liquidazione)

**Procedente:** XXX s.p.a.
(Avv.to XXX elettivamente domiciliata presso l'avv. XXX).

**Intervenuto:** ---

- **Data conferimento incarico:** 04/10/2023 (nomina) – 07/10/2023 (giuramento)
- **Termine di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni**:** 22.01.2024
- **Udienza:** 21.02.2024 ore -
- **Atto pignoramento:** trascritto il 08.05.2023 al RP 7407
- **Contributo unificato:** SI

# *2-COMUNICAZIONI*

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite comunicazione scritta, e-mail o e-mail certificata[1] della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali in data 14/10/2023, in particolare sono stati avvertiti:

1. Il liquidatore della società il sig. XXX comunicazione scritta; inviata, all'indirizzo al suo indirizzo di residenza, il 14/10/2023;
2. XXX s.r.l., ora in liquidazione, tramite e-mail certificata inviata il 14/10/2023;
3. L' Avv. XXX e l'avv. XXX tramite e-mail certificata inviata il 14/10/2023 per il Procedente.

Il liquidatore ha contattato il sottoscritto ed è stato concordato il sopralluogo per il giorno 02.12.2023.

[1] Vedi Allegati 7.1.

# *3-DATI CATASTALI*

## 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO[2]

***I.*** *BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)*

***INTESTATI:***

XXX con sede in XXX, via XXX n. XXX – P.I. XXX – proprietà 1/1.

| *Tipologia del bene* | *Ubicazione* | ***Dati catastali*** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ***Fg.*** | ***Zona cens.*** | ***Mappale e subalterno*** | ***Consistenza e superficie*** | ***Categoria[3] e classe*** | ***Rendita*** |
| Deposito | Villa Minozzo<br>Via - | 36 | - | 1000 sub. 27 | 176 mq | C/2 di U cl. | € 363,59 |

Istituto Vendite Giudiziarie Reggio Emilia

[2] Vedi allegato 7.2.

[3] Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – **A/7: abitazioni in villini** – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – **A/10: uffici e studi privati** – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** – C/7: tettoie chiuse o aperte –IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

| *Tipologia del bene* | *Ubicazione* | ***Dati catastali*** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ***Fg.*** | ***Zona cens.*** | ***Mappale e subalterno*** | ***Consistenza e superficie*** | ***Categoria[4] e classe*** | ***Rendita*** |
| Deposito | Villa Minozzo<br>Via - | 36 | - | 1000 sub. 61 | 92 mq | C/2 di U cl. | € 190,06 |

## 3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

***II*** *- BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)*

***INTESTATI:***

XXX s.r.l. con sede in XXX, via XXX n. XXX – P.I. XXX – proprietà 1/1.

| *Tipologia del bene* | *Ubicazione* | ***Dati catastali*** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ***Fg.*** | ***Zona cens.*** | ***Mappale e subalterno*** | ***Consistenza e superficie*** | ***Categoria[5] e classe*** | ***Rendita*** |

[3] Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – **A/7: abitazioni in villini** – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – **A/10: uffici e studi privati** – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** – C/7: tettoie chiuse o aperte –IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

[3] Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – **A/7: abitazioni in villini** – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – **A/10: uffici e studi privati** – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** – C/7: tettoie chiuse o aperte –IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Deposito | Villa Minozzo<br>Via – Della Vittoria n. 5/1 | 36 | - | 1000 sub. 27 | 176 mq | C/2 di U cl. | € 363,59 |

| *Tipologia del bene* | *Ubicazione* | ***Dati catastali*** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ***Fg.*** | ***Zona cens.*** | ***Mappale e subalterno*** | ***Consistenza e superficie*** | ***Categoria[6] e classe*** | ***Rendita*** |
| Deposito | Villa Minozzo<br>Via – Della Vittoria n. 5/1 | 36 | - | 1000 sub. 61 | 92 mq | C/2 di U cl. | € 190,06 |

## 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 7.2) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati;

- Si indica che catastalmente l'immobile risulta ubicato in via Della Vittoria n. 5/1 mentre in loco è indicato Isolato Bellavista n. 1;

- Sia nell'atto di pignoramento che in visura catastale non viene indicato che la società XXX s.r.l. risulta essere in liquidazione.

[3] Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – **A/7: abitazioni in villini** – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – **A/10: uffici e studi privati** – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** – C/7: tettoie chiuse o aperte –IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

- Confini catastali: il sottotetto (sub. 27), al piano secondo, confina a nord con altra unità (sub. 25), a sud con BCNC (sub. 57), ad est con BCNC (sub. 57) ed ad ovest con altra unità (sub. 24), al piano terza, confina a nord, sud ed ovest su esterno e ad est con BCNC (sub. 55).

- Confini catastali: l'autorimessa (sub. 61), al piano secondo sottostrada, confina a nord con altre unità (sub. 35, 36, 37 e 62), a sud con BCNC (sub. 59), ad est con esterno ed ad ovest con BCNC (sub. 59).

## 4-DESCRIZIONE DEI BENI[4]

Il bene in oggetto di pignoramento è costituito da, **piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso sottotetto ed autorimessa,** il tutto ricompreso in un complesso architettonico ubicato in zona centrale del Comune di Villa Minozzo via Isolato Bellavista n. 1 (catastalmente identificata in via Della Vittoria).

Il sottotetto, accatastato come locale di deposito, si compone su due livelli, collegati mediante scala interna, ubicato al piano secondo e terzo di complesso architettonico composto da diversi piani entro e fuori terra. Il locale, nel quale è ubicato il sottotetto, è identificato con il civico n. 1, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio comuni per legge e destinazione, il tutto identificato nelle schede catastali.

L'autorimessa, accatastata, come locale di deposito, si compone al piano secondo sottostrada, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio comuni per legge e destinazione, il tutto identificato nelle schede catastali.

Il complesso immobiliare, che fa parte l'unità in oggetto, è stato edificato in virtù di Permesso di Costruire n. 38/04 del 23.09.2004 e D.I.A. n. 46/08 del 16.04.2008 e dichiarato abitabili con provvedimenti del 24.09.2008.

---

Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

La struttura portante dell'edificio è composta con travi e pilastri in CLS armato con tamponatura in mattoni in parte intonacati ed in parte tipo "faccia-vista", i solai e la copertura sono in latero-cemento con manto di copertura in tegole e lattonerie in rame.

Al suo interno il sottotetto è organizzato da vano scala al piano secondo che conduce a due vani di forma irregolare al piano terzo. Il sottotetto si presenta in uno stato "al grezzo". Alcune parti del sottotetto risultano inaccessibili in quanto le aperture risultano tamponate/chiuse con mattoni.

Il sottotetto non è dotato di impianti tecnologici ma sono presenti delle "mandate" per predisporre eventuale impianto idraulico il tutto da verificare con ditte specializzate per la fattibilità. Il sottotetto non è dotato di agibilità.

Le condizioni generali del deposito/sottotetto sono discrete. L'unità si presenta in buone condizioni priva, da sopralluogo visivo, di anomalie e/o vizi strutturali evidenti.

L'autorimessa, accatastata come locale di deposito, di ampia metratura, si presenta di forma irregolare con locale doccia al suo interno. L'autorimessa presenta due portoni in lamiera di accesso, pavimento in gres porcellanato, serramenti in legno ed impianto elettrico fuori traccia. Si segnala la presenza di sanitari (wc e bidet) nel locale doccia. L'autorimessa non è dotata di agibilità.

La superficie commerciale parametrata del sottotetto e dell'autorimessa, è di complessivi mq[5] 169,52, con misure delle superfici immobiliari utilizzate per il calcolo della consistenza, verificate in sito con rilievo metrico da parte del sottoscritto stimatore.

Istituto Vendite Giudiziarie Reggio Emilia

## 5-LOTTI DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita può avvenire solo un unico lotto corrispondente al sottotetto con relativa autorimessa.

### 5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

XXX s.r.l. con sede in XXX, via XXX n. XXX – P.I. XXX – proprietà 1/1.

[5] La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

***INTESTATI:***

XXX s.r.l. con sede in XXX, via XXX n. XXX – P.I. XXX – proprietà 1/1.

| *Tipologia del bene* | *Ubicazione* | ***Dati catastali*** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ***Fg.*** | ***Zona cens.*** | ***Mappale e subalterno*** | ***Consistenza e superficie*** | ***Categoria e classe*** | ***Rendita*** |
| Deposito | Villa Minozzo<br>Via – Della Vittoria n. 5/1 | 36 | - | 1000 sub. 27 | 176 mq | C/2 di U cl. | € 363,59 |

| *Tipologia del bene* | *Ubicazione* | ***Dati catastali*** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ***Fg.*** | ***Zona cens.*** | ***Mappale e subalterno*** | ***Consistenza e superficie*** | ***Categoriae classe*** | ***Rendita*** |
| Deposito | Villa Minozzo<br>Via – Della Vittoria n. 5/1 | 36 | - | 1000 sub. 61 | 92 mq | C/2 di U cl. | € 190,06 |

Vendite Giudiziarie
Istituto Vendite Giudiziarie Reggio Emilia

## 5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In comune di Villa Minozzo, in zona centrale, sottotetto su due livelli, collegati mediante scala interna, ubicato al piano secondo e terzo ed autorimessa al piano secondo sottostrada in complesso architettonico, edificato nella prima parte degli anni ’00 (oltre parti comuni come previsto dal Codice Civile).

La superficie commerciale parametrata del sottotetto e dell’autorimessa risultano di complessivi mq 169,52, con misure delle superfici immobiliari utilizzate per il calcolo della consistenza, verificate in sito con rilievo metrico da parte del sottoscritto stimatore.

## 5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA’ EDILIZIA

Per quanto si è potuto verificare, sulla base della documentazione comunale, è stato riscontrato:

per il sottotetto:
- chiusura di passaggi tra i sottotetti;
- alcune altezze interne errate.

Per l’autorimessa:

- edificazione di muro di divisione con altra unità immobiliare (presente nel progetto originale e poi demolito nella variante);
- presenza di sanitari nel locale doccia.

Pertanto l'immobile è da ritenersi non conforme.

Da ricerca comunale, presso l'archivio comunale, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 38/04, prot. n. 5762, del 23.09.2004;
- D.I.A. n.  163/04, prot. n. 008191, del 12.11.2004;
- D.I.A. n. 197/07, prot. n. 6112, del 26.10.2007;
- D.I.A. n. 46/08, prot. n. 1858, del 16.04.2008;
- Attività di Edilizia Libera n. 15/12, prot. n. 1322, del 21.03.2012;
- Agibilità prot. n. 3524 del 24.09.2008;
- Agibilità prot. n. 3704 del 24.09.2004.

### 5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Smontaggio di sanitari nel locale doccia dell'autorimessa.

### 5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Il costo della regolarizzazione edilizia e catastale ammonta ad € 5.000,00 costituito dalla pratica edilizia comunale in sanatoria, oblazione, pratica catastale, tributi e spese tecniche.

### 5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultano libere.

### 5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.

Istituto Vendite Giudiziarie Reggio Emilia

- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

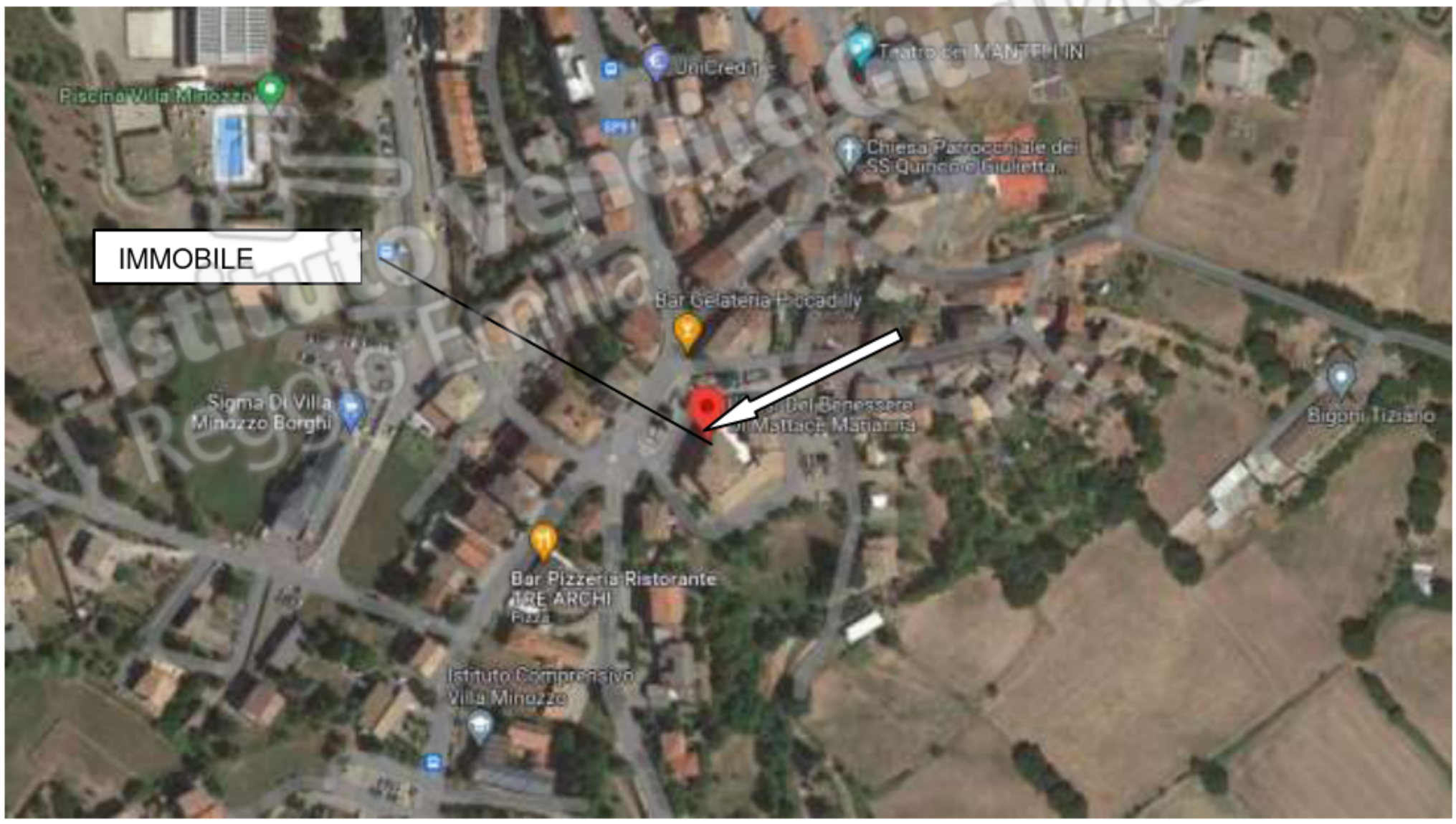
Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti aggiornate alla data del 27.12.2023 sul bene, da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

- TRASCRIZIONE del 08/05/2023 - Registro Particolare 7407 Registro Generale 10102 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE REGGIO EMILIA Repertorio 2313 del 22/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## 5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato ex D.Lgs 42/2004, vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali e storico-artistici.

## 5.1.9 -LOTTO UNICO: PIANTE



*PIANTA PIANO SECONDO SOTTOSTRADA – FUORI SCALA*

*PIANTA PIANO SECONDO E TERZO – FUORI SCALA*

## 5.1.10 -LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto, richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata ad una futura vendita all'asta degli stessi. Tale valore è chiaramente definito dai vari Codici di valutazione vigenti come: "l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato è nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costruzione".
L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più provabile valore di mercato dei beni utilizzando il metodo del confronto di mercato tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziati in precedenza oltre alle attuali condizioni del mercato degli immobili.

Le cifre indicate sono state individuate sulla base di transazioni di beni simili compravenduti in zona, appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, oltre che dalle tabelle valori O.M.I., in relazione alla scarsità di transazioni recenti eseguite in zona.

VALORE LOTTO UNICO

FG. 36 MAPP. 1000 SUB. 27 (SOTTOTETTO) e FG. 36 MAPP. 1000 SUB. 61 (AUTORIMESSA)

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE MQ. | COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE COMMERCIALE MQ | PREZZO UNITARIO A MQ PER IMMOBILI SIMILI IN ZONA | PREZZO TOTALE |
|---|---|---|---|---|---|
| Piano secondo sottostrada | | | | | |
| autorimessa: | 103,08 | 0.50 | 51,54 | A corpo | € 30.000,00 |
| Piano secondo | | | | | |
| ingresso | 7,44 | 1 | 7,44 | € 450,00 | € 3.348,00 |
| Piano terzo | | | | | |
| Sottotetto con porzione H>1.80 | 108,25 | 1 | 108,25 | € 450,00 | € 48.712,50 |
| Sottotetto con porzione H<1.80 | 116,00 | 0.02 | 2,32 | € 450,00 | € 1.044,00 |
| | | | | | _____ |
| VALORE COMPLESSIVO**:** | | | | | € 83.104,50 |
| VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO**:** | | | | | € 83.000,00 |
| Assenza di garanzia per vizi del bene (- 20% ): | | | | | - € 16.600,00 |
| | | | | | _____ |
| TOTALE: | | | | | € 66.400,00 |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica: | | | | | - €5.000,00 |
| Spese condominiali insolute: | | | | | - €2.451,46 |
| Vincoli e Oneri Giuridici (non eliminabili dalla procedura): | | | | | - |
| Stato d'uso e manutenzione: | | | | | - |
| Stato di possesso: | | | | | - |
| | | | | | _____ |
| VALORE DI MERCATO: | | | | | € 58.948,54 |

Istituto Vendite Giudiziarie Reggio Emilia

| |
|---|
| **Valore di Mercato - base d'asta –** per arrotondamento **€ 58.900,00**<br>In applicazione a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:<br>**Valore minimo dell'offerta (75%) –** per arrotondamento **€ 44.175,00** |

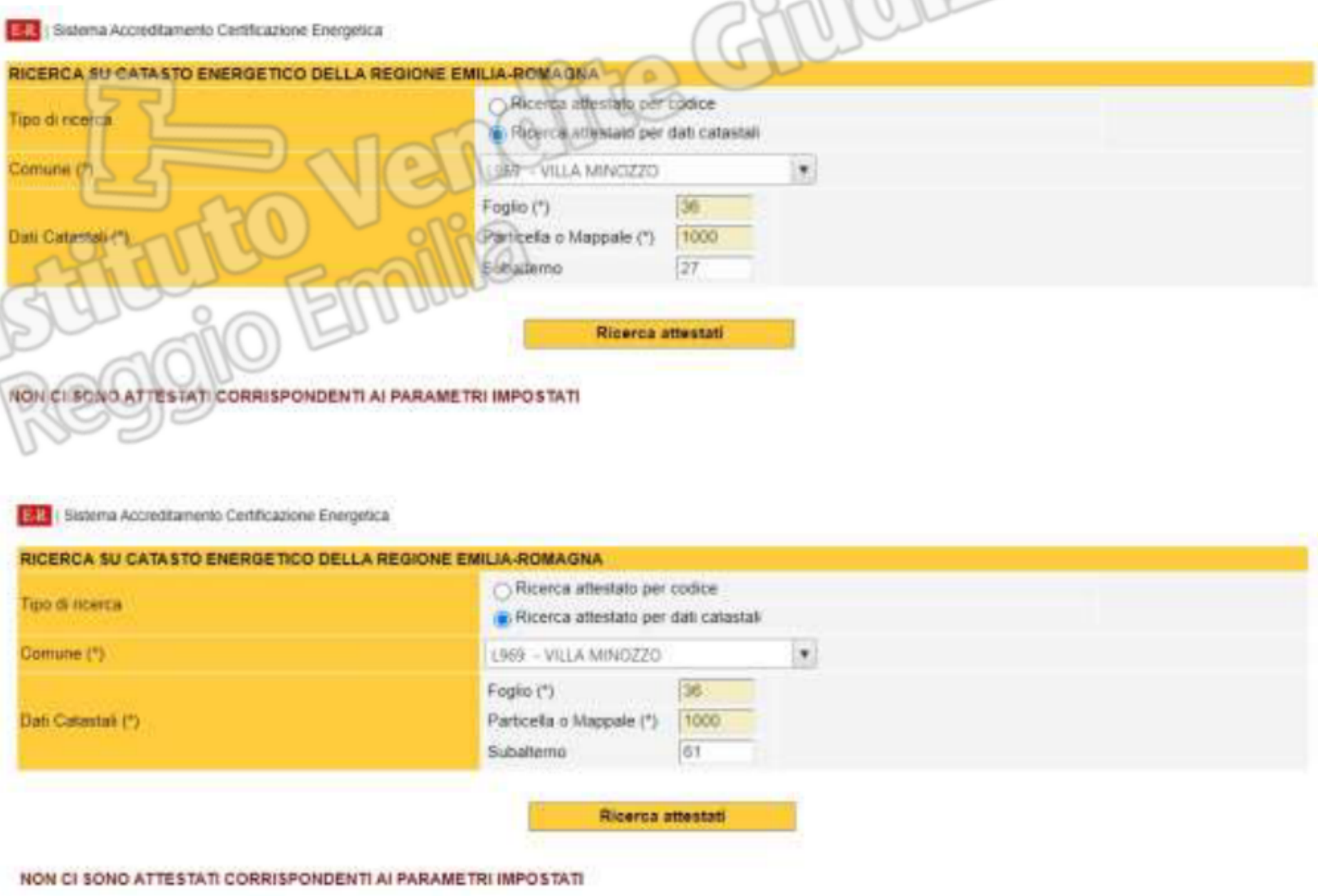
### 5.1.11 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto unico sopra indicato hanno la seguente **provenienza**:

- Atto di compravendita a seguito di atto del dottore Roberto Bertani in Reggio Emilia del 06.03.1982 rep. 4358 racc. 1237;
- Verbale di Assemblea a seguito di atto del dottore Vittorino Palazzi Trivelli in Reggio Emilia del 06.03.1982 rep. 4358 racc. 1237;
- Verbale di Assemblea a seguito di atto del dottore Salvatore Aloisio in Reggio Emilia del 10.05.2001 rep. 208755 racc. 17761.

## *6– ALTRE OSSERVAZIONI*

1. L'immobile NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).




2. L'amministratore di condominio Studio Casa Impresa s.r.l. – info@casaimpresa.net - telefono 0522/515371 mi comunica che:
   - non ci sono spese straordinarie deliberate.

3. Il valore del lotto immobiliari proposti è sempre da intendersi a corpo e non a misura;

4. Al momento del sopralluogo, all'interno delle unità immobiliari, erano presenti beni di scarso valore.

5. Eventuali quantificazioni, relative a spese di regolarizzazione amministrative e condominiali, sono da ritenersi indicative e stimate sulla scorta di indicazioni fornite dai competenti uffici tecnici comunali / amministratori immobiliari, alla data di accesso ispezioni pratiche edilizie.

## *7– ALLEGATI*

7.1. comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati;
7.2. atto di pignoramento immobiliare;
7.3. mappa catastale;
7.4. visure catastali ed ipotecarie;
7.5. planimetrie catastali;
7.6. tavole autorizzative comunali/comunicazione ufficio tecnico;
7.7. certificazione notarile sostitutiva (art. 567 CPC);
7.8. atto di provenienza del bene;
7.9. spese condominiali;
7.10. visura camerale;
7.11. richiesta di eventuali contratti di locazione;
7.12. allegato a,b,c,d;
7.13. cd rom contenente la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica.

Istituto Vendite Giudiziarie Reggio Emilia

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di qui fin qui svolto.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Novellara, lì 29.12.2023

**L'esperto estimatore designato**

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia
Iscrizione Albo N. 2259
Geometra Palmieri Marco
C.F. PLM MRC 82E26 H223S

*geom. Marco Palmieri*

Seguono 4 foto- il rilievo integrale delle foto e' sul cd allegato .

Esterno 1

Esterno 2

Interno 1

Interno 2

Istituto Vendite Giudiziarie Reggio Emilia