

## MEDICI GEOM. RICCARDO

Via Brunelleschi 41 - 42013 Casalgrande (RE)

Tel. e Fax 0522-849714 Cell. 347/8458418

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia n. 2296

Mail : geomedici@gmail.com – pec : riccardo.medici@geopec.it

# TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

## Esecuzione immobiliare n° 127/2021

Giudice delegato: **Dott.ssa Camilla Sommariva**

Esecuzione promossa da:

-----

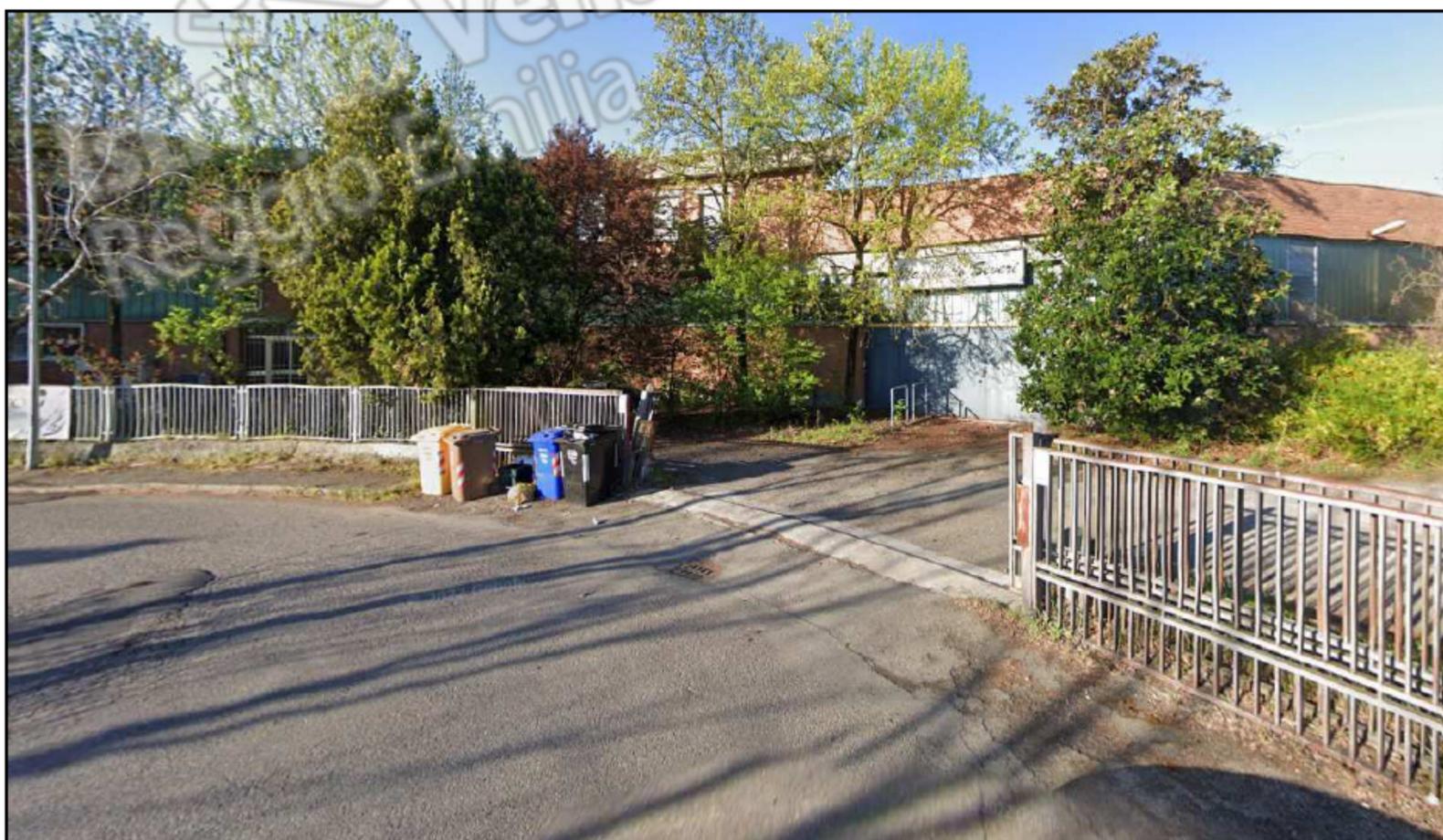
contro:

-----

## Rapporto di Valutazione

Immobili posti in Comune di Reggio Emilia in via Gian Lorenzo Bernini n.17

Esperto designato: **Medici Geom. Riccardo**



## 0-SOMMARIO

<b>0-SOMMARIO .....</b>	<b>2</b>
<b>1-RIASSUNTO E DATI GENERALI.....</b>	<b>5</b>
<b>2-COMUNICAZIONI .....</b>	<b>5</b>
<b>3-DATI CATASTALI.....</b>	<b>6</b>
<b>3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....</b>	<b>6</b>
<b>3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA ....</b>	<b>7</b>
<b>3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE .....</b>	<b>7</b>
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI.....</b>	<b>8</b>
<b>5-LOTTE DI VENDITA.....</b>	<b>9</b>
<b>5.1-LOTTO UNICO .....</b>	<b>9</b>
5.1.2- DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	10
5.1.3- REGOLARITA' EDILIZIA E CERTIFICATI .....	10
5.1.4- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	11
5.1.5- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	11
5.1.6- OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	11
5.1.7- SERVITU' .....	11
5.1.8- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	12
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....</i>	<i>12</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA .....</i>	<i>12</i>
5.1.9- DIRITTO DI PRELAZIONE.....	15
5.1.10- ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	15
5.1.11- LOTTO UNICO: PIANTE (FUORI SCALA) .....	15
5.1.12 - VALORE DEL BENE .....	17
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....</i>	<i>17</i>
<b>SCOPO DELLA STIMA.....</b>	<b>17</b>
<b>CRITERI DI STIMA .....</b>	<b>17</b>
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO .....</b>	<b>17</b>
<b>6- STATO CIVILE DEI DEBITORI .....</b>	<b>19</b>
<b>7- ALTRE NOTIZIE .....</b>	<b>19</b>
<b>BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DEL BENE PIGNORATO.....</b>	<b>19</b>
<b>CONDOMINIO.....</b>	<b>19</b>
<b>OPERE DI BONIFICA E PULIZIA.....</b>	<b>19</b>
<b>8- ALLEGATI .....</b>	<b>19</b>
8.1. MAPPA CATASTALE .....	19
8.2. VISURE CATASTALI .....	19
8.3. PLANIMETRIE CATASTALI.....	19
8.4. ATTO DI PIGNORAMENTO .....	19
8.5. ATTO DI PROVENIENZA.....	19
8.6. RELAZIONE NOTARILE DOTT.SSA GIULIA MESSINA VITRANO .....	19
8.7. COMPRAVENDITA CON COSTITUZIONE DI SERVITU' PASSIVA .....	19

8.8.	CERTIFICATI ANAGRAFICI .....	19
8.9.	TITOLI EDILIZI, ELABORATI GRAFICI, CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	19
8.10.	ISPEZIONE CATASTO ENERGETICO REGIONALE .....	19
8.11.	FOTO .....	19



<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO - RG / RP.</u>	SI	24/06/2021 R.G./R.P. 15079/11293 rettificato il 07/08/2023 R.G./R.P. 18604/13736				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	<b>PIENA PROPRIETÀ - QUOTA 1/1</b>				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	REGGIO EMILIA VIA GIAN LORENZO BERNINI N.17				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPALE</u>	<u>SUB.</u>	<u>Categoria</u>
		REGGIO EMILIA	48	192	11	D/7
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	<b>NECESSITA REGOLARIZZAZIONE</b>				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	<b>NECESSITA REGOLARIZZAZIONE</b>				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NO	<b>IMPIANTI NON DOTATI DI CERTIFICATI DI ONFORMITA'</b>				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	<b>ATTESTATO NON PRESENTE</b>				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	SI	LIBERO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	SI	ARREDAMENTI NON PRESENTI				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	SI	<b>SMALTIMENTO CARTONGESSO DETERIORATO E MATERIALE VARIO PRESENTE NEI LOCALI</b>				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	NO	NON PRESENTI				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	NO	NON RISULTANO SPESE INSOLUTE				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 232.000,00 - EURO Duecento trentaduemila/00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 174.000,00 - EURO Centosettanta quattromila/00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	20/03/2024					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	<b>CREDITO EMILIANO - AGENZIA 9</b> via Livatino n.5/7 - REGGIO NELL'EMILIA					

## 1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

### PROCEDURA N. 127/2021 R.G. Esecuzioni

**Esecutati:**

-----, in qualità di soci accomandatari della società -----  
----- dichiarata fallita con sentenza n.----- del Tribunale di Reggio Emilia.

**Procedente:** ----- rappresentata e difesa dall'Avv. ----- pec: -----  
----- con studio in ----- n.----- a -----.

**Intervenuto:** **AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE** Via Giuseppe Grezar n. 14 –  
00142 ROMA – Area Territoriale di Reggio Emilia, rappresentata da Daniele  
Gualerzi pec: ero.area.territoriale.re@pec.agenziariscossione.gov.it.

**Data conferimento incarico:** 20/07/2023.

**Data giuramento incarico:** 07/08/2023.

- **Termine per la consegna della relazione** presso la Cancelleria delle Esecuzioni  
13/11/2023 prorogato al 20/02/2024.
- **Data trascrizione atto pignoramento:** 24/06/2021 R.G./R.P. 15079/11293 rettificato  
il 07/08/2023 R.G./R.P. 18604/13736.
- **Udienza:** 20/03/2024.

## 2-COMUNICAZIONI

Con provvedimento dell'Illustrissimo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Camilla Sommariva è stato nominato Esperto Estimatore lo scrivente geom. Riccardo Medici, libero professionista residente a Casalgrande (RE) in Via Filippo Brunelleschi n.41, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia con il n° 2296, che ha prestato il giuramento di rito.

In data 07/08/2023 lo scrivente ha depositato il giuramento telematico relativo all'incarico affidatogli e ha contestualmente dato inizio alle attività peritali.

In data 21/09/2023 il sottoscritto ha effettuato il primo sopralluogo negativo presso gli immobili oggetto di esecuzione ubicati a Reggio Emilia in via Gian Lorenzo Bernini n.17. In data 06/10/2023, considerata l'irreperibilità degli occupanti, è stato effettuato l'accesso forzoso agli immobili al fine di scattare fotografie ed effettuare misurazioni ed accertamenti inerenti la consistenza, la regolarità edilizia e lo stato di conservazione degli stessi.

A seguito di quanto sopra lo scrivente, dopo avere compiuto i suddetti accertamenti ed effettuato tutte le ritenute necessarie verifiche in loco e presso gli uffici pubblici per l'acquisizione della necessaria documentazione, si è posto nella condizione di redigere, completa in ogni sua parte, la seguente relazione tecnico estimativa.

### 3-DATI CATASTALI

#### 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO<sup>1</sup>

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

##### INTESTATI:

- ----- – piena proprietaria.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e Superficie	Categoria <sup>2</sup> Qualità e Classe	Rendita
Edificio commerciale	Comune di REGGIO EMILIA Via G.L. BERNINI n.17	48	2	192 sub.10	-	D/8	Euro 13.799,73

<sup>1</sup> Vedi allegato 8.4

<sup>2</sup> 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 ultrapolare - 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 redditività) - 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.

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

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

##### INTESTATI:

- ----- – piena proprietaria.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e Superficie	Categoria <sup>3</sup> Qualità e Classe	Rendita
Capannone artigianale	Comune di REGGIO EMILIA Via G.L. BERNINI n.17	48	2	192 sub.11	-	D/7	Euro 11.150,00

### 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Alla data odierna NON vi è corrispondenza tra i dati catastali riportati nello schema I, desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 8.4) e quelli dello schema II indicati nelle attuali visure catastali (all. 8.2). Il pignoramento è stato evidentemente formulato tenendo conto dell'identificazione catastale dell'immobile come da atto di provenienza del 29/06/2009 rep.92201 a ministero Dott. Guido Corradi, che riportava l'identificativo catastale dell'immobile (sub.10) variato a seguito della DIVISIONE del 01/06/2016 Pratica n. RE0058429 in atti dal 01/06/2016 DIVISIONE (n. 24349.1/2016).

L'immobile risulta catastalmente intestato alla società ----- dichiarata fallita con sentenza n.36/2012 del Tribunale di Reggio Emilia, procedura decretata chiusa in data 14/06/2018 a seguito dell'approvazione del riparto finale dell'attivo. L'immobile, non liquidato nel corso della procedura fallimentare, è stato rimesso dal Curatore nella disponibilità della società debitrice nella persona del socio accomandatario sig. ----- e della socia accomandante sig.ra ----- entrambi soggetti eseguiti nella presente procedura.

<sup>3</sup> 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 redditività) - 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

L'immobile in oggetto confina con i mappali: 174, 653, 652, 173, con via Bernini, salvi altri.

## 4-DESCRIZIONE DEI BENI<sup>4</sup>

Trattasi di porzione di capannone artigianale, con circostante area cortiliva esclusiva parzialmente gravata da servitù di passaggio, con locali produttivi, magazzini, uffici e servizi igienici al piano terra e altri locali produttivi al primo piano. L'edificio è ubicato a Reggio Emilia in via Gian Lorenzo Bernini n.17 nella zona industriale di "Mancasale" a nord dell'ex quartiere fieristico.

PIENA PROPRIETA' di capannone artigianale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia identificato catastalmente al Foglio 48 Mappale 192 Subalterno 11.

L'Edificio, costruito nel 1977, presenta una struttura, per quanto è stato possibile osservare, costituita da pilastri e travi monolitiche a doppia pendenza e tegoli di copertura il tutto in cemento armato prefabbricato, tamponamenti in muratura internamente intonacata con finitura esterna in faccia vista alternata a parti intonacate, serramenti in alluminio o ferro alcuni con vetro singolo altri con doppio vetro, lattoneria in lamiera e portoni in ferro. Non è stato possibile verificare il manto di copertura che potrebbe essere in cemento-amianto, probabilmente in pessimo stato manutentivo considerate le diverse infiltrazioni rilevate nell'edificio.

Internamente le pavimentazioni sono in battuto di cemento nelle zone produttive in ceramica in alcuni uffici e nei servizi igienici; le pareti divisorie sono in parte in muratura, in parte in cartongesso ed in parte in alluminio e vetro, le porte interne sono in legno, in vetro e in pvc; ed inoltre sono presenti zone degli uffici controsoffittate con pannelli in cartongesso ove sono alloggiati anche le plafoniere per l'illuminazione.

Gli impianti sono di vario genere, presumibilmente realizzati in tempi diversi, non dotati di certificazioni e allo stato attuale non funzionanti.

L'edificio risulta abbandonato da circa una decina di anni è ciò ha provocato un degrado interno dovuto ad infiltrazioni dalla copertura che hanno comportato crolli dei controsoffitti in cartongesso, muffe e ammaloramenti delle pareti, degli impianti e di tutte le finiture in generale.

<sup>4</sup> Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di individuare la consistenza, si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri esterni.

- 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

In relazione a quanto finora esposto si può dichiarare che lo stato manutentivo complessivo dell'immobile è PESSIMO, mentre la parte strutturale è in discreto stato manutentivo.

L'immobile NON è dotato di Autorizzazione di Abitabilità, sarà pertanto onere dell'aggiudicatario, ad avvenuta regolarizzazione dello stesso ed effettuati i necessari interventi edilizi per ripristinarne la funzionalità, presentare la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità, tenendo conto che agli atti comunali è stato depositato solo il certificato di collaudo della struttura ai sensi della Legge 1086/1971.

In data 12/02/2024 è stata effettuata l'ispezione presso il Catasto Energetico Regionale per verificare l'eventuale presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile oggetto della presente valutazione. L'ispezione effettuata ha dato esito negativo. Non si è pertanto in grado di fornire informazioni circa le prestazioni energetiche dell'immobile.

**La superficie commerciale complessiva è di circa mq. 970,00**, costituita dalla superficie commerciale dei locali principali pari a circa mq. 970,00 al 100%. L'area cortiliva esclusiva, gravata da servitù di passaggio, sarà valutata a parte. La determinazione della superficie commerciale è stata effettuata sulla base delle superfici così come legittimate.

## 5-LOTTI DI VENDITA

La consistenza, la composizione strutturale, tipologica e architettonica, la funzionalità e la fruibilità degli spazi, la destinazione d'uso e lo stato legittimato e/o legittimabile del compendio immobiliare pignorato, non consentono la suddivisione dello stesso in vari lotti di vendita. Pertanto il sottoscritto, anche nell'interesse della procedura, tenuto conto delle migliori opportunità di vendita, propone la vendita in unico Lotto.

### 5.1-LOTTO UNICO

#### INTESTATI:

- ----- – piena proprietaria.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					Rendita
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e Superficie	Categoria <sup>5</sup> Qualità e Classe	

<sup>5</sup> 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 redditività) - 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.

Capannone artigianale	Comune di REGGIO EMILIA Via G.L. BERNINI n.17	48	2	192 sub.11	-	D/7	Euro 11.150,00
-----------------------	---	----	---	---------------	---	-----	----------------

### 5.1.2- DESCRIZIONE COMMERCIALE

**Piena Proprietà di capannone artigianale**, ubicato a Reggio Emilia in via Gian Lorenzo Bernini n.17 nella zona industriale di "Mancasale" a nord dell'ex quartiere fieristico, composto da: locali produttivi, magazzini, uffici e servizi igienici al piano terra e altri locali produttivi al primo piano; con circostante area cortiliva esclusiva parzialmente gravata da servitù di passaggio. L'immobile è stato edificato nel 1977. La Superficie commerciale complessiva è di circa mq 970,00 esclusa l'area cortiliva. Lo stato conservativo e di manutenzione complessivo è PESSIMO. L'immobile è LIBERO e NON è conforme dal punto di vista edilizio e catastale.

### 5.1.3- REGOLARITA' EDILIZIA E CERTIFICATI

L'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato a seguito del rilascio dei sottoelencati titoli edilizi:

- ❑ Autorizzazione Edilizia prot.gen.10155/76 del 04/09/1976;
- ❑ Autorizzazione Edilizia prot.gen.23424/76 del 29/01/1977;
- ❑ Concessione Edilizia di variante prot.gen.18945/77 del 22/11/1977;
- ❑ Istanza di Concessione Edilizia in sanatoria (Condono 1985) presentata in data 27/03/1986 prot.gen. 10942/1986 formatasi per silenzio-assenso come da nota agli atti del Comune di Reggio Emilia al prot.2833 del 06/10/1997;
- ❑ Immobile NON è dotato di agibilità.

Lo scrivente, durante il sopralluogo, ha effettuato i necessari raffronti tra gli elaborati grafici licenziati e lo stato dei luoghi rilevando per lo più modifiche distributive interne derivanti dallo spostamento di pareti, porte e dalla realizzazione di nuove pareti attrezzate nella zona degli uffici. Si segnala inoltre che l'ultima attività insediata era un laboratorio artigianale mentre lo stato legittimato urbanistico e catastale prevede all'interno dell'immobile studi televisivi con magazzini, servizi e uffici. Sarà onere dell'aggiudicatario verificare la necessità di procedere con la regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso in relazione all'attività da insediarsi.

In merito alla regolarità edilizia si precisa che la stessa è stata verificata sulla scorta dell'accesso agli atti comunali effettuato dallo scrivente presso i competenti uffici. Il sottoscritto ha basato la sua dichiarazione sulla scorta dei documenti messi a disposizione, secondo i seguenti parametri: dati catastali, indirizzo e numero civico, nominativi intestatari attuali e precedenti. Il sottoscritto non si ritiene pertanto responsabile nel caso in cui la documentazione prelevata dall'archivio comunale non fosse completa e/o corretta.

#### **5.1.4- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

Si segnala che nell'immobile è compreso un disimpegno di circa 2 mq, nella zona uffici al piano terra, catastalmente appartenente all'unità immobiliare adiacente. Dovrà pertanto essere stipulato un atto notarile, in accordo con la proprietà confinante, per acquisire la porzione impropriamente annessa o in alternativa escludere dall'immobile detta porzione tramite la realizzazione di pareti perimetrali. Il costo medio stimato per procedere con le due soluzioni sopraindicate, alternative tra loro, è di euro 4.000,00.

#### **5.1.5- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Le difformità rilevate e sopra descritte, non rientranti tra le tolleranze di cui all'art.19 bis della Legge Regionale 23/04 s.m.i., dovranno essere regolarizzate attraverso la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, comportante il versamento di una sanzione amministrativa minima al Comune pari ad euro 2.000,00 alla quale si devono aggiungere i diritti di segreteria e gli onorari professionali per la redazione della pratica edilizia di sanatoria, l'aggiornamento catastale e la richiesta di agibilità (SCEA) stimati in euro 10.000,00 comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Totale costi di regolarizzazione presunti euro 12.000,00.

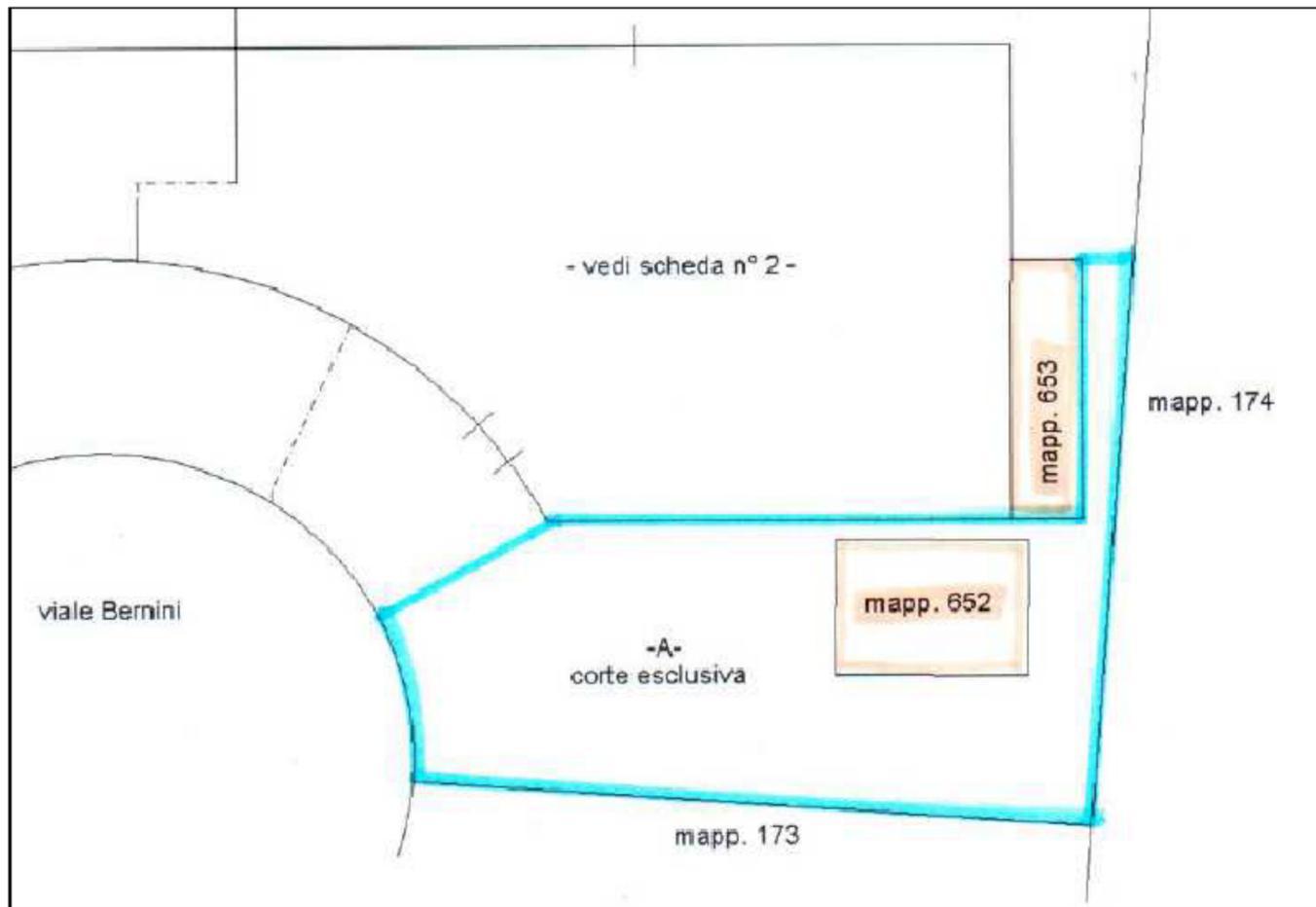
Si precisa che i costi sopra riportati sono stati stimati dallo scrivente, sarà pertanto onere dell'aggiudicatario verificare la più precisa quantificazione interpellando un professionista di propria fiducia e l'ufficio tecnico comunale.

#### **5.1.6- OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il giorno 06/10/2023, data di accesso all'immobile, lo stesso risultava LIBERO.

#### **5.1.7- SERVITU'**

L'area di pertinenza del fabbricato in oggetto è gravata da servitù passiva di passaggio e sottosuolo a favore delle particelle 652 e 653 costituita con l'atto di compravendita delle stesse particelle, a ministero della Dott.ssa Cecilia Casasole Notaio in Reggio Emilia, stipulato in data 01/07/2016 Rep. n. 92233 Racc. 10802. L'area di pertinenza gravata da servitù è evidenziata in blu nello schema sottostante.



### **5.1.8- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI<sup>6</sup>**

#### **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate in atto notarile di provenienza, compresi i vincoli e quant'altro derivante anche da atti (di qualsiasi tipo) precedentemente stipulati.

#### **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA**

Viene di seguito riportato l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene identificato con il subalterno 10 (ora soppresso) aggiornate alla data del 10/02/2024, da cancellarsi a cura della procedura, che di seguito si riassumono:

<sup>6</sup> Vedi allegati 8.5-8.6-8.7-8.8

1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 10/04/1998 - Registro Particolare 4231 Registro Generale 5792 Pubblico ufficiale VACIRCA DOTT.ANTONINO Repertorio 663/89 del 25/03/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 10/04/1998 - Registro Particolare 1051 Registro Generale 5793 Pubblico ufficiale VACIRCA DOTT.ANTONINO Repertorio 664/90 del 25/03/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1301 del 24/05/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 18/11/1998 - Registro Particolare 1959 Registro Generale 19117 Pubblico ufficiale VACIRCA ANTONINO Repertorio 661 del 25/03/1998 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2725 del 1992
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 31/05/2000 - Registro Particolare 7565 Registro Generale 11817 Pubblico ufficiale CORRADI GUIDO Repertorio 74853 del 12/05/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 20/10/2000 - Registro Particolare 14588 Registro Generale 22165 Pubblico ufficiale CORRADI GUIDO Repertorio 75857 del 02/10/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 10099 Registro Generale 16845 Pubblico ufficiale CORRADI GUIDO Repertorio 92201/20088 del 29/06/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Particolare 3930 Registro Generale 16846 Pubblico ufficiale CORRADI GUIDO Repertorio 92202/20089 del 29/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico

8	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 17/08/2011 - Registro Particolare 3536 Registro Generale 17965 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 2707 del 04/08/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
9	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 21/09/2011 - Registro Particolare 3730 Registro Generale 19508 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 1960 del 23/06/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
10	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 12/04/2012 - Registro Particolare 914 Registro Generale 6276 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI SCANDIANO Repertorio 226/2011 del 11/07/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
11	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 29/05/2012 - Registro Particolare 6379 Registro Generale 9083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 36/2012 del 30/04/2012 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico
12	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 24/06/2021 - Registro Particolare 11293 Registro Generale 15079 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 2600 del 14/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Trascrizione n. 13736 del 07/08/2023 2 - Annotazione n. 1946 del 08/08/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
13	<input type="checkbox"/>	Rettifica a TRASCRIZIONE del 07/08/2023 - Registro Particolare 13736 Registro Generale 18604 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 127 del 16/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 11293 del 2021 Immobili precedenti

Viene di seguito riportato l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti, gravanti sul bene identificato con il subalterno 11, aggiornate alla data del 10/02/2024 da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 29/07/2016 - Registro Particolare 10685 Registro Generale 15127 Pubblico ufficiale NAZARI ALESSANDRO Repertorio 5686/4137 del 08/07/2016 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Servente
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 29/07/2016 - Registro Particolare 10686 Registro Generale 15128 Pubblico ufficiale NAZARI ALESSANDRO Repertorio 5686/4137 del 08/07/2016 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Servente
3	<input type="checkbox"/>	Rettifica a TRASCRIZIONE del 07/08/2023 - Registro Particolare 13736 Registro Generale 18604 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 127 del 16/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 11293 del 2021 Immobili attuali

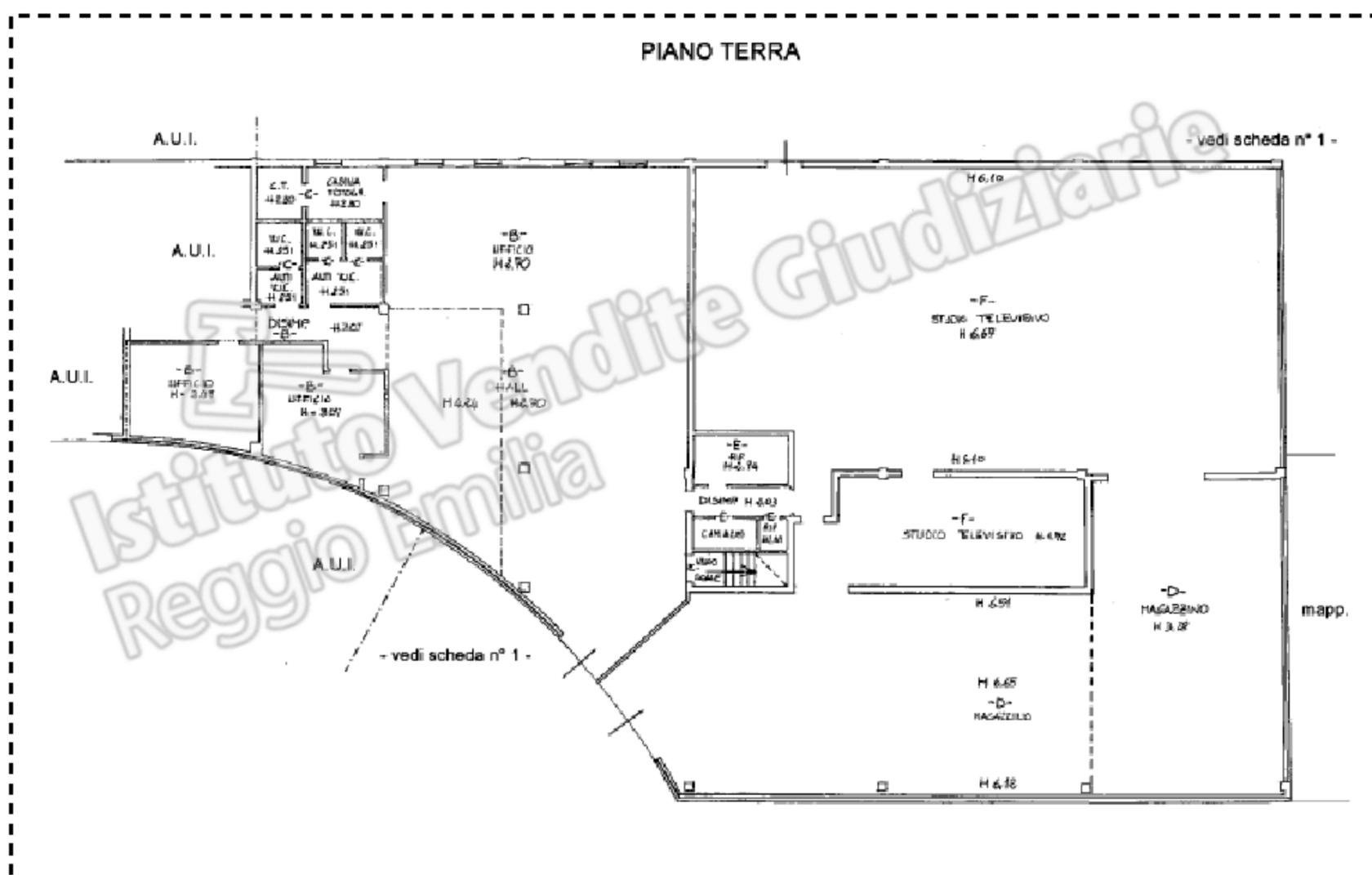
### 5.1.9- DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta nessun diritto di prelazione trascritto, gravante sui beni oggetto di esecuzione.

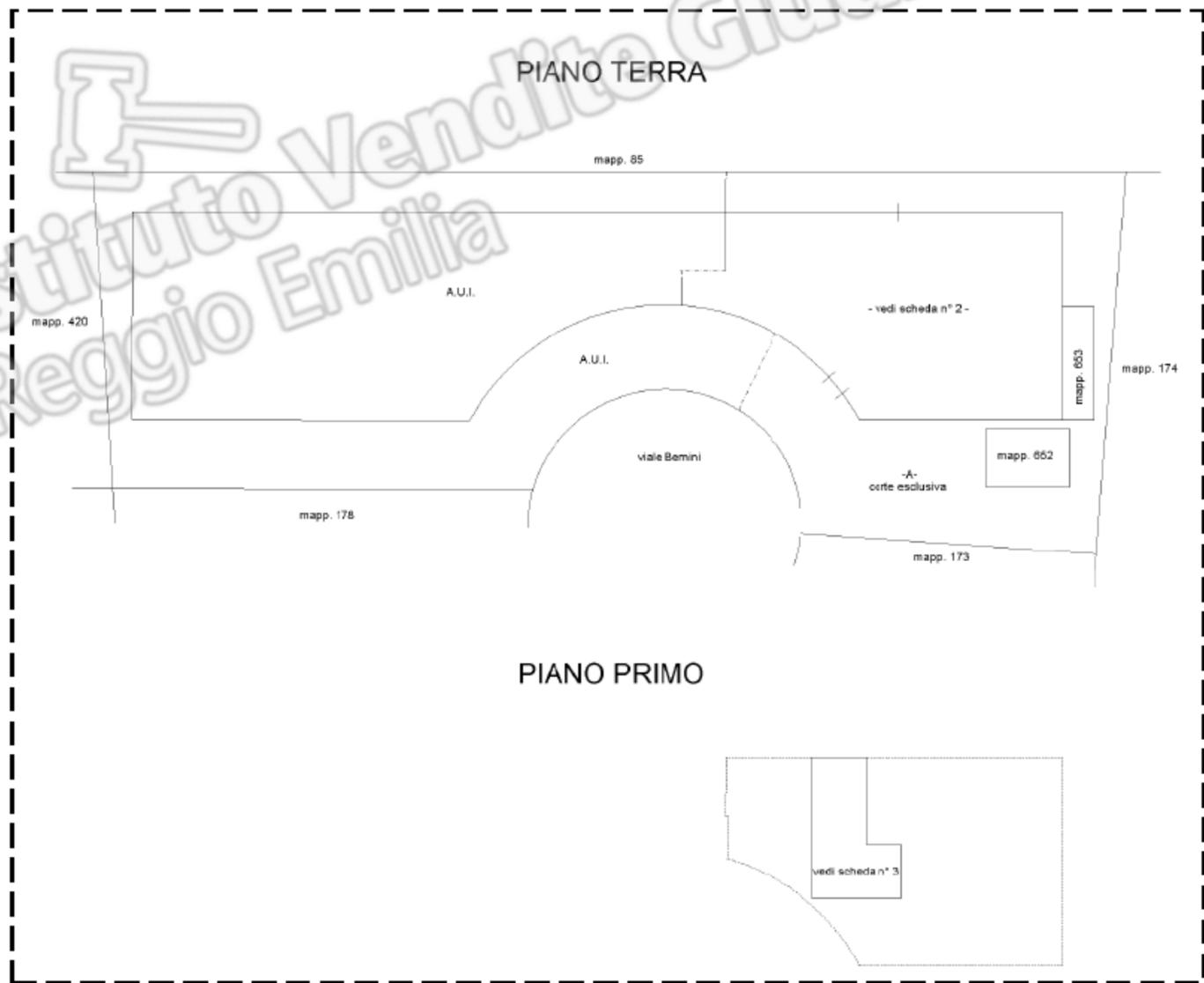
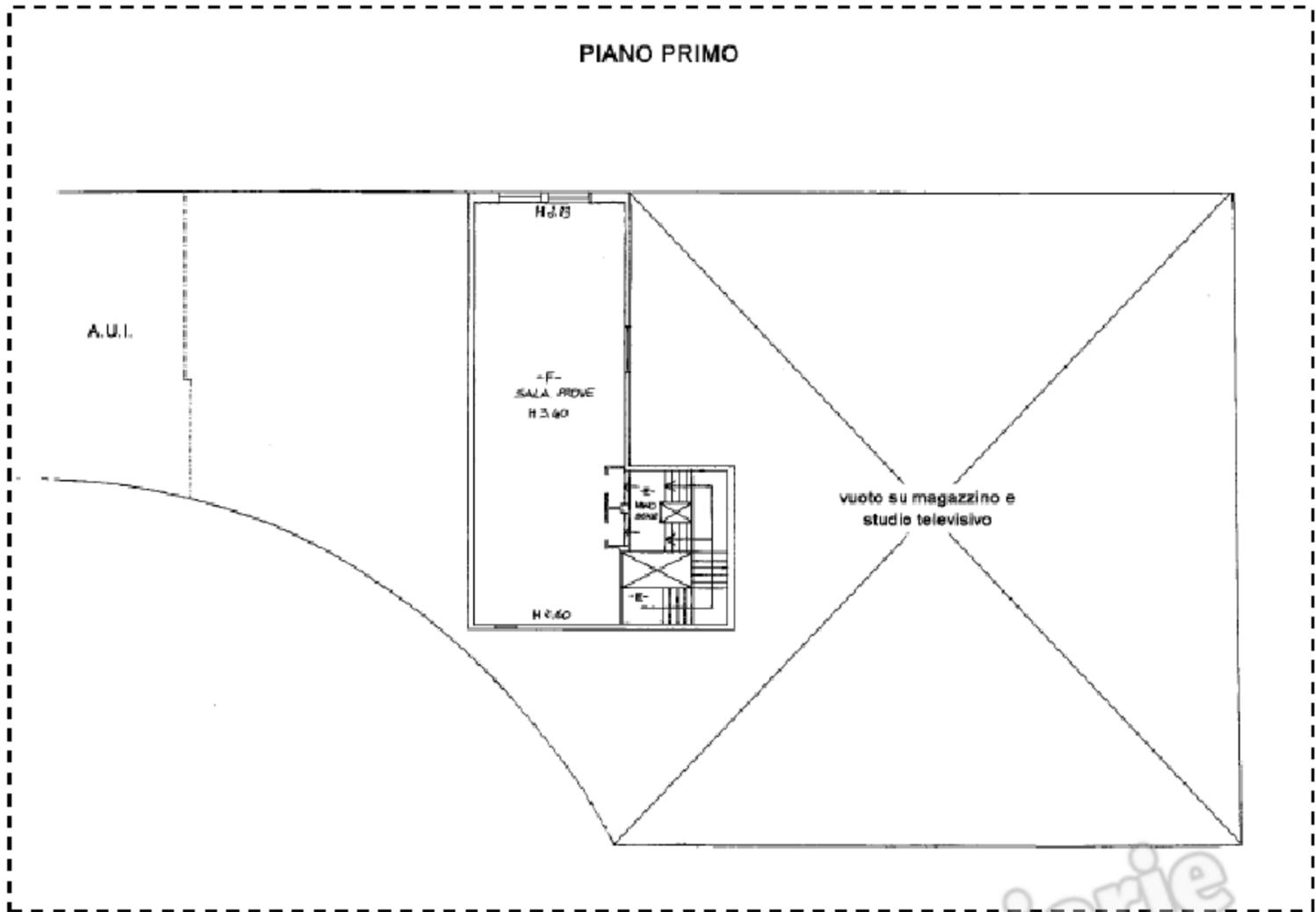
### 5.1.10- ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI<sup>7</sup>

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti all'attuale ditta proprietaria con atto di Compravendita stipulato in data 29/06/2009 Rep. n. 92201 Racc. 20088, trascritto a Reggio Emilia il 16/07/2009 - Registro Particolare 10099 Registro Generale 16845, a ministero del Dott. Guido Corradi Notaio in Rubiera (RE) ed iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia.

### 5.1.11- LOTTO UNICO: PIANTE (fuori scala)



<sup>7</sup> Vedi allegati 8.5



## **5.1.12 - VALORE DEL BENE**

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

#### **SCOPO DELLA STIMA**

Lo scopo della stima è quello di determinare il "valore di base per la vendita disposta all'Asta Giudiziaria".

Tale valore viene determinato attraverso la ricerca del valore di mercato opportunamente ridotto in ragione delle condizioni particolari della vendita forzata, imposta dalla procedura, che prevede l'assenza di garanzie sui vizi del bene, la vendita e la consegna in tempi e condizioni molto differenti rispetto alle tempistiche e alle condizioni di una normale trattativa.

#### **CRITERI DI STIMA**

L'esperto stimatore tiene conto, in sintesi, delle seguenti peculiarità:

ubicazione del cespite;  
tipologia edilizia degli immobili;  
tipologia strutturale degli immobili;  
epoca di costruzione e/o ristrutturazione;  
destinazione d'uso;  
razionalizzazione degli spazi;  
dimensioni dell'immobile;  
dotazioni tecnologiche e impiantistiche;  
regolarità edilizia;  
inquadramento urbanistico;  
stato economico condominiale;  
possibilità di trasformazione (valutazione di eventuali superfici edificabili residuali).

La raccolta dei dati immobiliari, in riferimento alle anzidette peculiarità, è stata espletata sulla base della metodologia del confronto di mercato, impostato sulla comparazione dell'immobile da valutare con gli immobili simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, e di prezzo noto.

Individuato quindi il segmento di mercato nel quale ricade il bene da stimare, lo scrivente stimatore ha condotto indagini locali presso agenzie immobiliari, professionisti ed enti pubblici che, complementari alla propria conoscenza del mercato immobiliare locale per la tipologia in specie ed opportunamente valutate, gli hanno permesso di determinare il valore mono-parametrico medio per unità di superficie da potere applicare alla superficie commerciale dell'immobile trattato.

Si è fatto accesso anche alla banca dati dell'osservatorio immobiliare OMI dell'agenzia delle entrate.

Si fa riferimento nella fattispecie, anche dell'andamento dell'ultimo periodo delle vendite immobiliari presso l'asta del Tribunale di Reggio Emilia.

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

In considerazione di quanto sopra, si è definito il valore di mercato medio per unità di superficie commerciale del compendio immobiliare oggetto di stima.

Si riporta la valutazione secondo la tabella delle superfici commerciali:

DESCRIZIONE	SUP. COMMERC. MQ.	VALORE AL MQ.	VALORE
Abitazione e accessori	970,00	€ 300,00	Euro 291.000,00
Area cortiliva (a corpo)	880,00		Euro 1.000,00
<b>Valore Complessivo</b>			<b>Euro 292.000,00</b>
Abbattimento del 10%	-	-	Euro - 29.200,00
Costi ripristino	-	-	Euro - 4.000,00
Costi regolarizzazione	-	-	Euro - 12.000,00
Spese di pulizia e bonifica	-	-	Euro - 15.000,00
<b>TOTALE arrotondato</b>	-	-	<b>Euro 232.000,00</b>

- Il valore complessivo sopra riportato è stato forfettariamente ridotto del 10% in quanto:
- del suddetto immobile manca la garanzia da vizi occulti ed il rischio di evizione;
  - il valore sul quale si calcolano gli oneri tributari non è quello catastale, ma quello reale;
  - l'immobile non sarà immediatamente disponibile dopo l'acquisto in quanto gravato da tempi e modalità dettate dalla procedura esecutiva.

### **TOTALE VALUTAZIONE BASE D'ASTA**

**€ 232.000,00**  
**(Dicomi Euro Duecentotrentaduemila/00)**

**OFFERTA MINIMA D'ASTA -25%** (in applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c.)

**€ 174.000,00**  
**(Dicomi Euro Centosettantaquattromila/00)**

Si precisa che i valori indicati sono da intendersi validi esclusivamente a fini valutativi nell'ambito della procedura esecutiva, lasciando interamente a carico dell'aggiudicatario i costi per le regolarizzazioni, ripristini, adeguamenti e bonifiche necessarie, nonché spese condominiali insolute, anche se non espressamente quantificati.

Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate e dalle superfici commerciali esposte nella presente relazione, il valore finale degli immobili è sempre da ritenersi a corpo e non a misura.

## 6- STATO CIVILE DEI DEBITORI

---

## 7- ALTRE NOTIZIE

### BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DEL BENE PIGNORATO

Durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, effettuato in data 06/10/2023, si è accertata la presenza di mobilio di scarso valore e materiale vario in stato di abbandono.

### CONDOMINIO

L'immobile non fa parte di un condominio.

### OPERE DI BONIFICA E PULIZIA

Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi di rimozione, pulizia e smaltimento dei rifiuti presenti all'interno dell'immobile rilevanti durante il sopralluogo effettuato in data 06/10/2023 e consistenti in: lastre e polvere di cartongesso frantumato, scatole ed altri materiali non pericolosi in stato di abbandono. Il costo presunto per lo smaltimento è di 15.000,00 euro.

## 8- ALLEGATI

- 8.1. MAPPA CATASTALE
- 8.2. VISURE CATASTALI
- 8.3. PLANIMETRIE CATASTALI
- 8.4. ATTO DI PIGNORAMENTO
- 8.5. ATTO DI PROVENIENZA
- 8.6. RELAZIONE NOTARILE DOTT.SSA GIULIA MESSINA VITRANO
- 8.7. COMPRAVENDITA CON COSTITUZIONE DI SERVITÙ PASSIVA
- 8.8. CERTIFICATI ANAGRAFICI
- 8.9. TITOLI EDILIZI, ELABORATI GRAFICI, CERTIFICATO DI AGIBILITÀ
- 8.10. ISPEZIONE CATASTO ENERGETICO REGIONALE
- 8.11. FOTO

Il sottoscritto tecnico, nominato esperto stimatore dall' Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Camilla Sommariva, ha redatto la presente perizia con il proposito di rispondere in modo esaustivo e coerente all'incarico conferitogli.

Resta a disposizione per ogni chiarimento o integrazione eventualmente necessari.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Casalgrande, lì 14/02/2024

L'esperto stimatore  
**Medici Geom. Riccardo**  
(firmato digitalmente)