



**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](mailto:geometra.marcopalmieri@gmail.com)

P.E.C. [marco.palmieri1@geopec.it](mailto:marco.palmieri1@geopec.it)

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

### **Esecuzione immobiliare 77/2023 - LOTTO 4**

Esecuzione promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a.**  
**(avv. Graziella Grassi elettivamente domiciliata  
presso l'avv. Paola Bulgarelli).**

contro:



### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE ED ALLEGATI - LOTTO 4**

Locale ad uso pizzeria, ubicato al piano terra,  
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. 4

Esperto designato: **Geom. Marco Palmieri**



<b>DATO</b>	<b>CONFORME</b>	<b>SITUAZIONE RILEVATA / RISCOINTRATA</b>					
<b>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</b>	SI		08/05/2023 - 7407 / 10102				
<b>DIRITTO REALE PIGNORATO</b>	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<b>UBICAZIONE IMMOMILI</b>	-		VILLA MINOZZO (RE) – via Isolato Bellavista n. 4 in catasto via Della Vittoria				
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	-		<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>
		Villa Minozzo	36	1000	8	C/1	
<b>CONFORMITÀ CATASTALE</b>	NO		DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA ED ALTEZZE INTERNE ERRATE.				
<b>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</b>	NO		DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA ED ALTEZZE INTERNE ERRATE.				
<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	VER.		APPARENTEMENTE CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO.				
<b>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	NO		-				
<b>STATO OCCUPAZIONALE</b>	-		LIBERO				
<b>STATO DI ARREDAMENTO</b>	-		LIBERO				
<b>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</b>	-		-				
<b>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</b>	-		PRESENZA DI RIFIUTI -				
<b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</b>	-		€ 2.463,36 (debito gestione precedente). € 2.261,67 (debito gestione anno in corso).				
<b>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</b>	€. 66.200,00 - EURO SESSANTASEIMILADUECENTO/00						
<b>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</b>	€. 49.650,00 - EURO QUARANTANOVEMILASEICENTOCINQUANTA/00						
<b>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</b>	21.02.2024						
<b>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</b>	CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA - Tel. 0522/406402 – via Battaglione Toscano n. 1/a – REGGIO NELL'EMILIA						

0-sommario

<b>1- RIASSUNTO E DATI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
<b>2-COMUNICAZIONI .....</b>	<b>4</b>
<b>3-DATI CATASTALI .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....</b>	<b>5</b>
<b>3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA ....</b>	<b>6</b>
<b>3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....</b>	<b>7</b>
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI.....</b>	<b>7</b>
<b>5-LOTTI DI VENDITA.....</b>	<b>8</b>
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	8
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	9
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO .....	10
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	10
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	10
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	10
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....</i>	<i>10</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....</i>	<i>10</i>
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	10
5.1.9 -LOTTO UNICO: PIANTE.....	11
5.1.10 -LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE .....	12
5.1.11 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	13
<b>6- ALTRE OSSERVAZIONI.....</b>	<b>13</b>
<b>7- ALLEGATI .....</b>	<b>14</b>
7.1. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI; .....	14
7.2. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; .....	14
7.3. MAPPA CATASTALE; .....	14
7.4. VISURA CATASTALE ED IPOTECARIA; .....	14
7.5. PLANIMETRIA CATASTALE; .....	14
7.6. TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI/COMUNICAZIONE UFFICIO TECNICO; .....	14
7.7. CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA (ART. 567 CPC); .....	14
7.8. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE; .....	14
7.9. SPESE CONDOMINIALI; .....	14
7.10. VISURA CAMERALE; .....	14
7.11. RICHIESTA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE;.....	14
7.13. CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E.....	14
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA. ....	14

## **1- RIASSUNTO E DATI GENERALI**

### **PROCEDURA N. 77/2023 – LOTTO 4**

**Esecutato:** [REDACTED] (ora in liquidazione)

**Procedente:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a.  
(Avv.to Graziella Grassi elettivamente domiciliata presso l'avv. Paola Bulgarelli).

**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<sup>1</sup> 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. Guido Zini comunicazione scritta; inviata, all'indirizzo al suo indirizzo di residenza, il 14/10/2023;
2. L'[REDACTED], ora in liquidazione, tramite e-mail certificata inviata il 14/10/2023;
3. L' Avv. Graziella Grassi e l'avv. Paola Bulgarelli 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.

---

<sup>1</sup> Vedi Allegati 7.1.

## 3-DATI CATASTALI

### 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO<sup>2</sup>

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

#### INTESTATI:

proprietà 1/1.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria <sup>3</sup> e classe	Rendita
Negoziò	Villa Minozzo Via -	36	-	1000 sub. 8	94 mq	C/1 di 5 cl.	€ 1.267,08

<sup>2</sup> Vedi allegato 7.2.

<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 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: prigionieri 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:

proprietà 1/1.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria <sup>4</sup> e classe	Rendita
Negozio	Villa Minozzo Via - Della Vittoria n. 5/1	36	-	1000 sub. 8	94 mq	C/1 di 5 cl.	€ 1.267,08

<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 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: prigionieri 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.

### 3.3-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. 4;
- Sia nell'atto di pignoramento che in visura catastale non viene indicato che la società ██████████ risulta essere in liquidazione.



- Confini catastali: il locale (sub. 8) ubicato al piano terra confina a nord con altra unità (sub. 9), a sud ed ovest su esterno e ad est con BCNC (sub. 58) ed altra unità (sub. 7).

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

Il bene in oggetto di pignoramento è costituito da, **piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso pizzeria posta al piano terra**, il tutto ricompreso in un complesso architettonico ubicato in zona centrale del Comune di Villa Minozzo via Isolato Bellavista n. 4 (catastalmente identificata in via Della Vittoria).

Il locale in oggetto è ubicato al piano terra di complesso architettonico composto da diversi piani entro e fuori terra. Il locale, nel quale è ubicata la pizzeria, è identificato con il civico n. 4, 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,

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

dichiarato abitabili con provvedimenti del 24.09.2008 e D.I.A. n. 156/10, prot. n. 5660, del 15.11.2010.

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 locale commerciale ad uso pizzeria si compone da laboratorio, due WC con relativi antibagno e due terrazzi su esterno. Locale con altezza varia, dotato di serramenti in metallo con vetri "doppi".

Il locale è dotato di impianto di riscaldamento condominiale con ventilconvettori appoggiati a pavimento. L'acqua calda viene prodotta mediante boiler elettrico ubicato nel locale WC. Gli impianti risultano in parte sottotraccia ed in parte fuori traccia.

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

La superficie commerciale parametrata dell'attività commerciale, di complessivi mq<sup>5</sup> 105,55, con misure delle superfici immobiliari utilizzate per il calcolo della consistenza, verificate in sito con rilievo metrico da parte del sottoscritto stimatore.

## **5-LOTTI DI VENDITA**

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita può avvenire solo un unico lotto corrispondente al locale ad uso pizzeria al piano terra.

### **5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI**

proprietà 1/1.

<i>Tipologia</i>	<i>Ubicazione</i>	<b><i>Dati catastali</i></b>
------------------	-------------------	------------------------------

<sup>5</sup> 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



<i>del bene</i>		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Categoria e classe</i>	<i>Rendita</i>
Negozio	Villa Minozzo Via – Della Vittoria n. 5/1	36	-	1000 sub. 8	94 mq	C/1 di 5 cl.	€ 1.267,08

### 5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In comune di Villa Minozzo, in zona centrale, locale commerciale ad uso pizzeria ubicato al piano terra, di complesso architettonico, edificato nella prima parte degli anni '00 (oltre parti comuni come previsto dal Codice Civile).

La superficie commerciale parametrata del negozio risulta di complessivi mq 105,55, 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:

- Ambiguità nella rappresentazione delle finestre. Altezze interne errate nel punto più basso. Diversa distribuzione interna rispetto alla D.I.A. n. 156/10 inerente al cambio uso da negozio a pizzeria;
- Nella pratica n. 156/10 viene trasformato un terrazzo in deposito con chiusura parziale del terrazzo che di fatto non è stato mai eseguito;
- Vetrata di accesso al locale dalla galleria spostata rispetto al titolo iniziale.

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;
- D.I.A. n. 156/10, prot. n. 5660, del 15.11.2010;
- 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**

Ripristino, in posizione corretta, della vetrata di ingresso al negozio dalla galleria interna.

#### **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 l'immobile risulta libero.

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

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

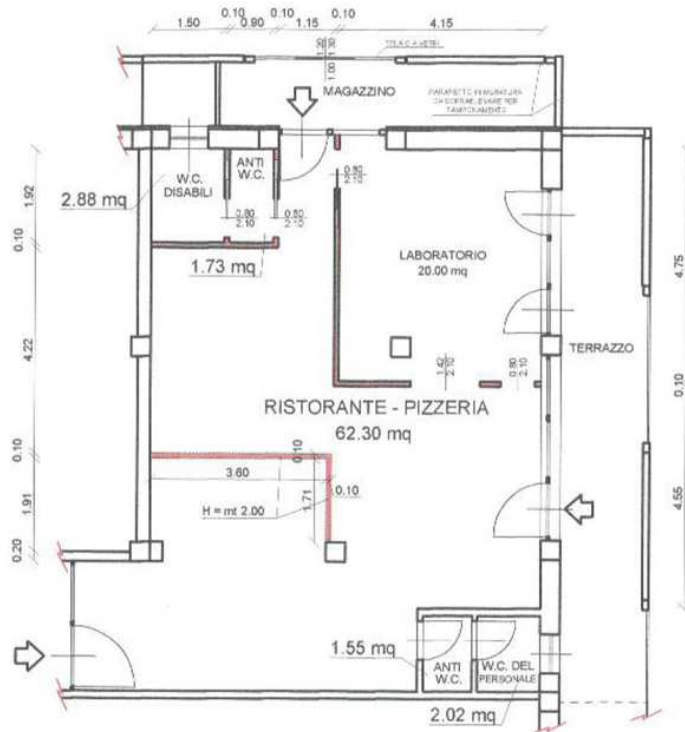
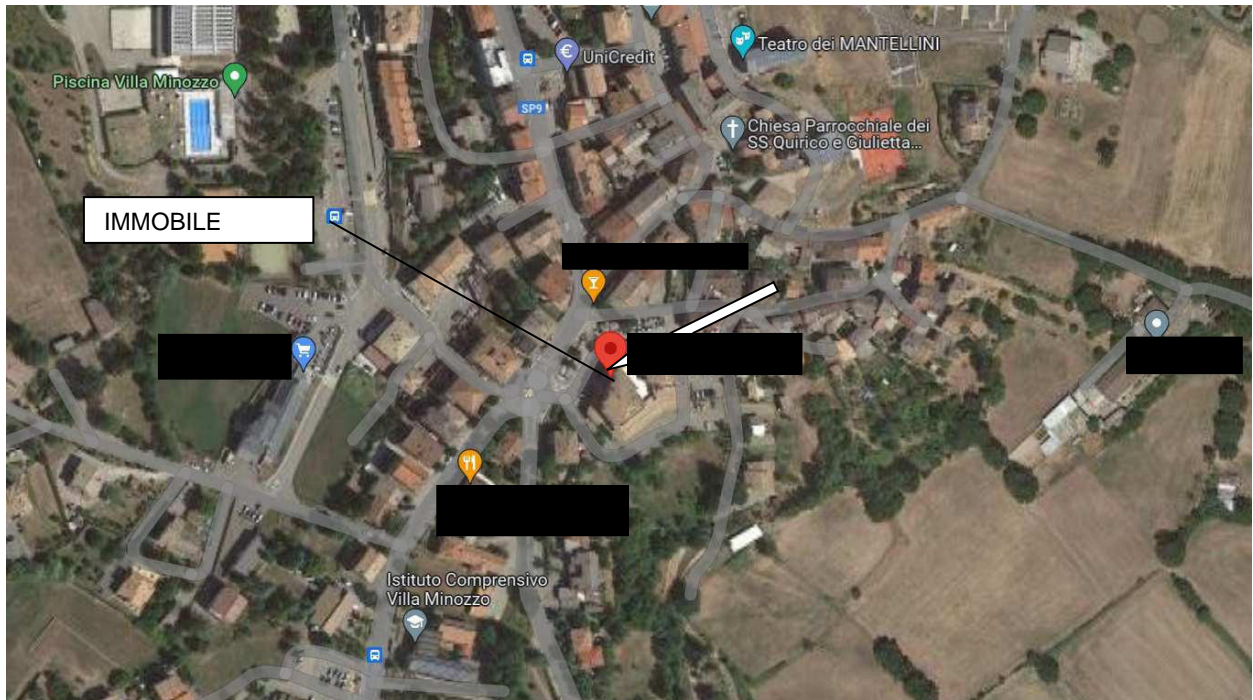
Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti aggiornate alla data del 27.12.2023 sul bene, da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

- 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 – 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 e 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. 8 (NEGOZIO)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE MQ.	COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	PREZZO UNITARIO A MQ PER IMMOBILI SIMILI IN ZONA	PREZZO TOTALE
Piano terra					
negozio:	98,53	1.00	98,53	€ 900,00	€ 88.677,00
Balcone/terrazzo:	12,75	0.20	2,55	€ 900,00	€ 2.295,00
	22,35	0.20	4,47	€ 900,00	€ 4.023,00
VALORE COMPLESSIVO:					€ 94.995,00
VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO:					€ 95.000,00
Assenza di garanzia per vizi del bene (- 20% ):					- € 19.000,00
TOTALE:					€ 76.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica:					- €5.000,00
Spese condominiali insolute:					- €4.725,03
Vincoli e Oneri Giuridici (non eliminabili dalla procedura):					-
Stato d'uso e manutenzione:					-
Stato di possesso:					-
VALORE DI MERCATO:					€ 66.274,97

**Valore di Mercato - base d'asta - per arrotondamento € 66.200,00**  
In applicazione a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:  
**Valore minimo dell'offerta (75%) - per arrotondamento € 49.650,00**

### 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.).

**E-R** | Sistema Accreditamento Certificazione Energetica

**RICERCA SU CATASTO ENERGETICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA**

Tipo di ricerca	<input type="radio"/> Ricerca attestato per codice <input checked="" type="radio"/> Ricerca attestato per dati catastali
Comune (*)	L969 - VILLA MINOZZO
Dati Catastali (*)	Foglio (*) 36
	Particella o Mappale (*) 1000
	Subalterno 8

**Ricerca attestati**

NON CI SONO ATTESTATI CORRISPONDENTI AI PARAMETRI IMPOSTATI

2. L'amministratore di condominio Studio Casa Impresa s.r.l. - [info@casaimpresa.net](mailto: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 dell'unità immobiliare, non erano presenti beni.
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**

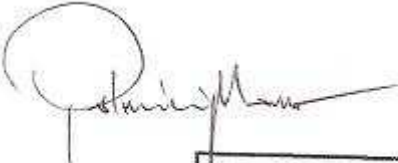
- 7.1. comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati;
- 7.2. atto di pignoramento immobiliare;
- 7.3. mappa catastale;
- 7.4. visura catastale ed ipotecaria;
- 7.5. planimetria catastale;
- 7.6. tavole autorizzative comunali/comunicazione ufficio tecnico;
- 7.7. certificazione notarile sostitutiva (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.


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, li 28.12.2023

**L'esperto estimatore designato**

  
geom. Marco Palmieri

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

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



Esterno 1



Esterno 2



Interno 1



Interno 2