

# **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

## **Esecuzione Immobiliare n. 191/2023 R.G.E.**

Esecuzione promossa da:

(Avv.to Edoardo Degl'Incerti Tocci)

contro:

## **RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

Esperto designato: **Geom. Ivan Albano**



Contesto sportivo oggetto di pignoramento,  
sito in Comune di Coregio (RE) Loc. Villa Prato in Via

## A -TABELLA RIASSUNTIVA

<b>DATO</b>	<b>CONFORME</b>	<b>SITUAZIONE RILEVATA / RISCOINTRATA</b>					
<b>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG / RP.</b>	SI		<b>07/11/2023</b> - 24563/18028				
<b>DIRITTO REALE PIGNORATO</b>	SI		<b>PROPRIETÀ SUPERFICIARIA</b> – QUOTA 1/1				
<b>UBICAZIONE IMMOBILI</b>	SI		CORREGGIO RE – Via				
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	SI		<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB</b>	<b>CAT.</b>
			Correggio	82	624	1	<b>C/1</b>
<b>CONFORMITÀ CATASTALE</b>	SI		CONFORME				
<b>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</b>	NO		NON CONFORME CON IRREGOLARITA' DA RIPRISTINARSI				
<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	VER.		APPARENTEMENTE CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
<b>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	SI		PRESENTE				
<b>STATO OCCUPAZIONALE</b>	-		<b>OCCUPATO DA INQUILINI CON REGOLARE CONTRATTO</b> (PRESENZA DI MINORI: NO) LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO				
<b>STATO DI ARREDAMENTO</b>	-		AMMOBILIATO				
<b>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</b>	SI		NON PRESENTI				
<b>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</b>	SI		NON PRESENTI				
<b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</b>	SI		NON PRESENTI				
<b>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</b>	<b>€. 122.000,00</b> - EURO CENTOVENTIDUEMILA/00						
<b>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</b>	<b>€. 91.500,00</b> - EURO NOVANTUNOMILACINQUECENTO/00						
<b>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</b>	<b>02/10/2024</b>						
<b>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</b>	Emil Banca Credito Cooperativo Tel. 0522 922299 - via Adua n° 97/d – REGGIO NELL'EMILIA						

## 0 - SOMMARIO

<b>A – Tabella riassuntiva</b> .....	2
<b>0 – Sommario</b> .....	3
<b>1 – Riassunto e Dati Generali</b> .....	4
<b>2 – Comunicazioni</b> .....	4
<b>3 – Dati Catastali</b> .....	5
3.1 – Dati Catastali dei beni come risultanti dall’Atto di Pignoramento .....	5
3.2 – Dati Catastali dei beni come risultanti in Catasto alla data della Perizia .....	5
3.3 – Commenti alla situazione catastale .....	6
<b>4 – Descrizione dei beni</b> .....	6
<b>5 – Lotti di vendita</b> .....	9
<b>5.1 -- Lotto unico</b> .....	9
5.1. 1 – Dati Catastali .....	9
5.1. 2 – Descrizione commerciale .....	12
5.1. 3 – Regolarità Edilizia .....	12
5.1. 4 – Eventuali opere di ripristino .....	13
5.1. 5 – Costi di Regolarizzazione .....	13
5.1. 6 – Occupazione dell’immobile .....	13
5.1. 7 – Vincoli ed Oneri giuridici .....	14
Vincoli Giuridici a carico dell’acquirente .....	14
Vincoli Giuridici a carico della procedura .....	14
5.1. 8 – Diritto di prelazione .....	14
5.1. 9 – Fotografie .....	15
5.1.10 – Valore del Bene .....	20
5.1.11 – Atti di provenienza dei beni .....	21
<b>6 – Stato civile del debitore</b> .....	21
<b>7 – Altre notizie</b> .....	21
<b>8 -- Elenco degli Allegati</b> .....	22

## 1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

### Procedura esecutiva n. 191/2023 R.G.E

Ditta eseguita:

Parte procedente : (Avv.to Edoardo Degl'Incerti Tocci)

- Data conferimento incarico : 05.03.2024
- Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni: 02.09.2024
- Udienza: 02.10.2024
- Data trascrizione pignoramento: 07.11.2023
- Contributo unificato: SI

## 2 - COMUNICAZIONI

L'esperto estimatore ha provveduto ad informare con lettera raccomandata A/R<sup>1</sup> le parti Esecutate, mentre tramite posta certificata (PEC) dell'avvocato delegato il Creditore procedente, comunicando la nomina e l'inizio delle operazioni peritali con la data programmata per il sopralluogo in loco contestualmente ad un addetto dell'IVG di Reggio Emilia. Avvisando:

1. Avv.to Edoardo Degl'Incerti Tocci (per la procedente );
2. (proprietaria superficiaria eseguita);
3. Istituto di Vendite Giudiziarie;

Le lettere raccomandata spedite alla Società eseguita è ritornata al mittente correttamente ritirata, successivamente, dopo aver contattato il custode dell'IVG abbiamo prefissato in maniera congiunta la data e l'ora per il sopralluogo ai fabbricati per accedere all'unità immobiliare. Il giorno definito il sottoscritto ha provveduto all'accesso dei locali dell'unità immobiliare in oggetto per procedere alle operazioni peritali. Copia della presente relazione, verrà trasmessa via posta certificata (PEC) allo Studio Legale della Parte procedente ; alle parti eseguite tramite posta ordinaria, all'Istituto di Vendita Giudiziaria di Reggio Emilia con deposito di una copia di cortesia all'Associazione Notarile del Tribunale di Reggio Emilia.

---

<sup>1</sup> Vedi allegato 9

### 3 – DATI CATASTALI

#### 3.1-Dati catastali dei beni come risultanti dall'atto di pignoramento<sup>2</sup>

INTESTATARI:

proprietaria superficiaria per 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Catasto dei Fabbricati del Comune di Correggio						
		Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Sup. cat.	Rend. Cat.
Negozio	Via Dinazzano, 10/A P.T	82	624	1	C/1	5	233,00 mq	4.127,47 €

#### 3.2-Dati catastali dei beni come risultanti in Catasto alla data della presente perizia

INTESTATARI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali del Catasto dei Fabbricati del Comune di Correggio					
		Foglio	Particella e subalterno	Consistenza o superficie	Categoria e classe	Dati di superficie	Rendita catastale
Negozio	Via Dinazzano, 10/A P.T.	82	624 Sub. 1	233,00 mq	C/1 Classe 5	Totale 249,00 m <sup>2</sup>	€ 4.127,47

#### 3.3-Commenti alla situazione catastale

I dati catastali riportati al punto 3.1 sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli riportati al punto 3.2 sono quelli della situazione catastale attuale. (vedi allegato 4)

L'atto di pignoramento riporta alcuni dei dati catastali principali senza indicarne la superficie totale. La situazione attuale dell'unità immobiliare non corrisponde alla planimetria catastale

<sup>2</sup>

Vedi allegato 4

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Camilla Sommariva

depositata presso l'Agenda delle Entrate sezione Territorio di Reggio Emilia per dei lievi discostamenti grafici delle ripartizioni interne dei locali, nella destinazione d'uso di n. 2 vani e nelle altezze minime e massime, tutte differenze che comunque non inficiano sul valore della rendita catastale.

#### **4 - DESCRIZIONE DEI BENI<sup>3</sup>**

Il bene pignorato tratta la proprietà superficaria di un'unità immobiliare con finalità ricreativo/culturali e servizi annessi composta da un ampio fabbricato formato da un unico piano terra con annesso portico il tutto inserito in contesto sportivo/culturale edificato nel primo decennio degli anni duemila posto in Comune di Correggio (RE) Loc. Villa Prato in via . L'attività in oggetto dispone di tutti e quattro gli affacci liberi ed è composta da: zona ingresso ricevimento e bar con zona somministrazione (di 97,35 mq), una seconda più ampia zona per la sola somministrazione (non regolare da ripristinarsi al suo uso legittimato di 68,90 mq); servizi igienici ad uso privato (di 11,45 mq); servizi igienici ad uso pubblico (di 11,56 mq); zona cucina e dispensa per cottura e preparazione delle pietanze (di 18,42 mq), zona lavorazione materie prime per produzione pizze (non regolare da ripristinarsi al suo uso legittimato di 16,73 mq), portico esterno con distesa (di 64,80 mq), centrale termica (di 9,00 mq), servizi igienici accessibili dall'esterno per uso promiscuo con attività limitrofe (di 12,90 mq).

La superficie complessiva dell'unità al lordo dei muri è di 347,80 metri quadrati.

L'altezza netta media è di cm. 450. I pavimenti sono in mattonelle di ceramica con colorazione e tonalità tendenti al bianco panna delle dimensioni di cm.34x34 disposti in diagonale, dotati di battiscopa in ceramica dello stesso colore del pavimento. Le pareti dei servizi igienici oltre che la zona cottura/dispensa e preparazione pietanze sono rivestite con mattonelle di ceramica, di vari formati e colorazioni mentre le restanti pareti sono intonacate a calce e tinteggiate a tempera con alcune pareti rivestite in parte a listelli di mattoni faccia vista ed in parte con mobilio di legno d'arredo e ceramiche con finitura finto legno.

<sup>3</sup>

Le misure, indicative, si riferiscono alle superfici commerciali, quindi compresi i muri.

Tutti i servizi igienici sono dotati di finestre per il ricircolo dell'aria in forma naturale e serviti da water con cassette di scarico esterne, lavabo, uno con bidet ed un altro attrezzato anche per l'uso dei portatori di handicap, il tutto in porcellana vetrificata chiara con rubinetteria in acciaio inox.

Le porte interne sono in legno tamburato a nido d'ape impiallacciate di colore noce.

Le finestre esterne sono in alluminio dotate di vetro termoisolante di cui alcune dotate di zanzariere e quelle esposte a sud protette da persiane.

L'impianto di riscaldamento è gestito da un impianto misto a pompa di calore con integrazione tramite caldaia murale a gas metano il tutto per la gestione sia dei servizi igienici tramite termosifoni a colonne tubolari in acciaio verniciato bianco, sia ad aria tramite condotto in acciaio forato a vista. Il medesimo impianto gestisce anche l'acqua calda sanitaria ad uso domestico il tutto ubicato nella centrale termica.

L'impianto di condizionamento per il raffrescamento estivo, viene gestito dall'impianto precedentemente citato.

Gli impianti elettrico, telefonico e televisivo, sono stati realizzati sottotraccia. L'impianto idrico, pure esso realizzato sottotraccia, è dotato di linee separate per l'acqua calda e fredda ed è collegato alla rete dell'acquedotto consorziale.

La rete di gas metano è collegata al metanodotto consorziale.

Il bene pignorato è ubicato nel restante contesto ad uso centro sportivo con le aree esterne ad uso promiscuo compreso il parcheggio privato ad uso pubblico posto in prossimità dell'accesso dalla pubblica via. La struttura in oggetto si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Nel suo complesso generale l'edificio in cui è collocato il bene pignorato si trova costituito da un unico piano terra con una struttura portante verticale in muratura, rifinita esternamente ad intonaco liscio tinteggiato a tinta gialla e solaio di copertura in legno lamellare a vista. Formano parte integrante del bene pignorato anche le proporzionali quote d'uso sulle parti, enti ed impianti comuni dell'intero immobile ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, nonché su quegli spazi condominiali comuni.

Il bene pignorato dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica. I vari impianti tecnologici presenti nel bene pignorato sono dotati dei Certificati di conformità, in quanto realizzati in epoca in cui vi era l'obbligatorietà ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.

L'unità sviluppa una superficie commerciale di 298,00 metri quadrati, calcolati secondo i parametri di ragguaglio concordati con il Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia<sup>4</sup>.

### Superficie commerciale

La superficie commerciale del bene pignorato, calcolato secondo i parametri indicati dal Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia, è così determinata:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie commerciale</b>
<i>Locale commerciale</i>	<i>283,00 m2</i>	<i>1</i>	<i>283,00 m2</i>
<i>Portico</i>	<i>10,00 m2</i>	<i>0,40</i>	<i>4,00 m2</i>
	<i>54,80 m2</i>	<i>0,20</i>	<i>10,96 m</i>
<b>TOTALE COMMERCIALE ARROTONDATO</b>			<b>298,00 m2</b>

<sup>4</sup> La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- 1) intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione
- 2) al 50% della loro superficie effettiva
- 3) 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU
- 4) ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 5) 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 6) 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 7) 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 8) 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- 9) l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- 10) l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- 11) le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

## 5 - LOTTI DI VENDITA

Trattasi praticamente di unico lotto funzionale, il cui migliore realizzo prevede la messa in vendita dell'intera proprietà superficiaria per l'uso e lo scopo che è stato definitivo tramite debita convenzione Comunale.

### 5.1-LOTTO UNICO

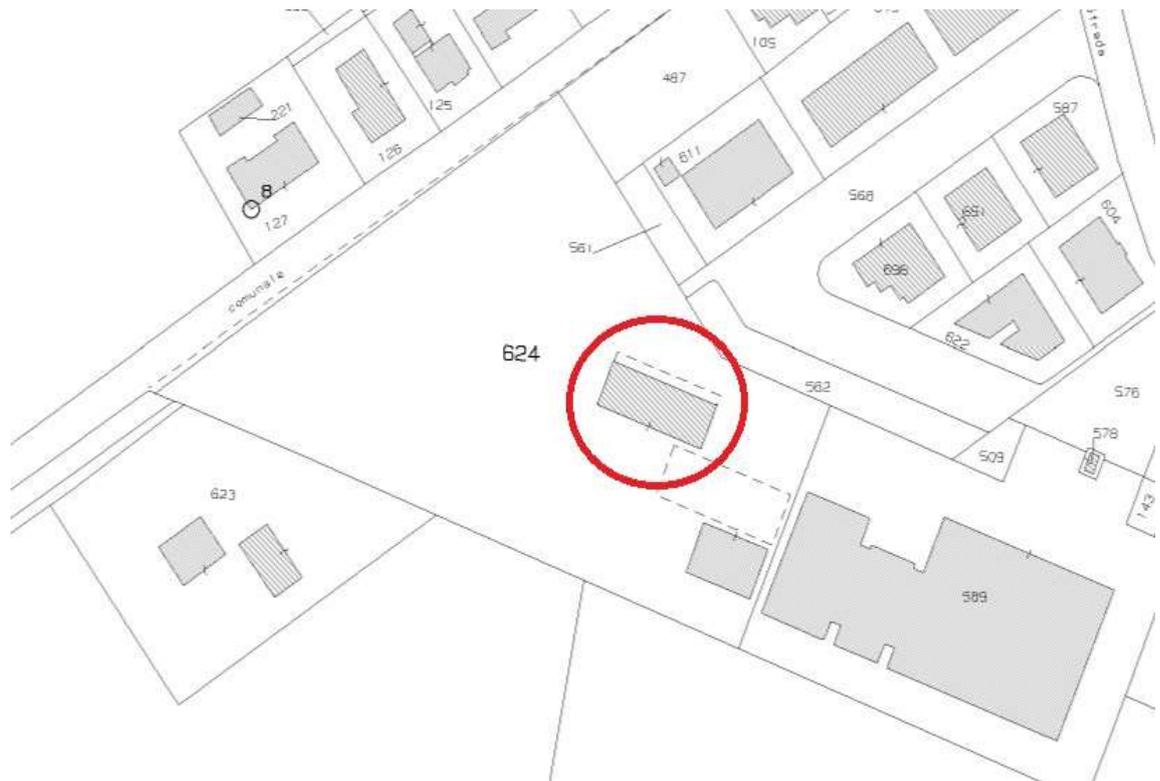
#### 5.1.1-Lotto unico: Dati Catastali

INTESTATARI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali del Catasto dei Fabbricati del Comune di Correggio					
		Foglio	Particella e subalterno	Consistenza o superficie	Categoria e classe	Dati di superficie	Rendita catastale
Negoziò	Via Dinazzano, 10/A P.T.	82	624 Sub. 1	233,00 mq	C/1 Classe 5	Totale 249,00 m <sup>2</sup>	€ 4.127,47

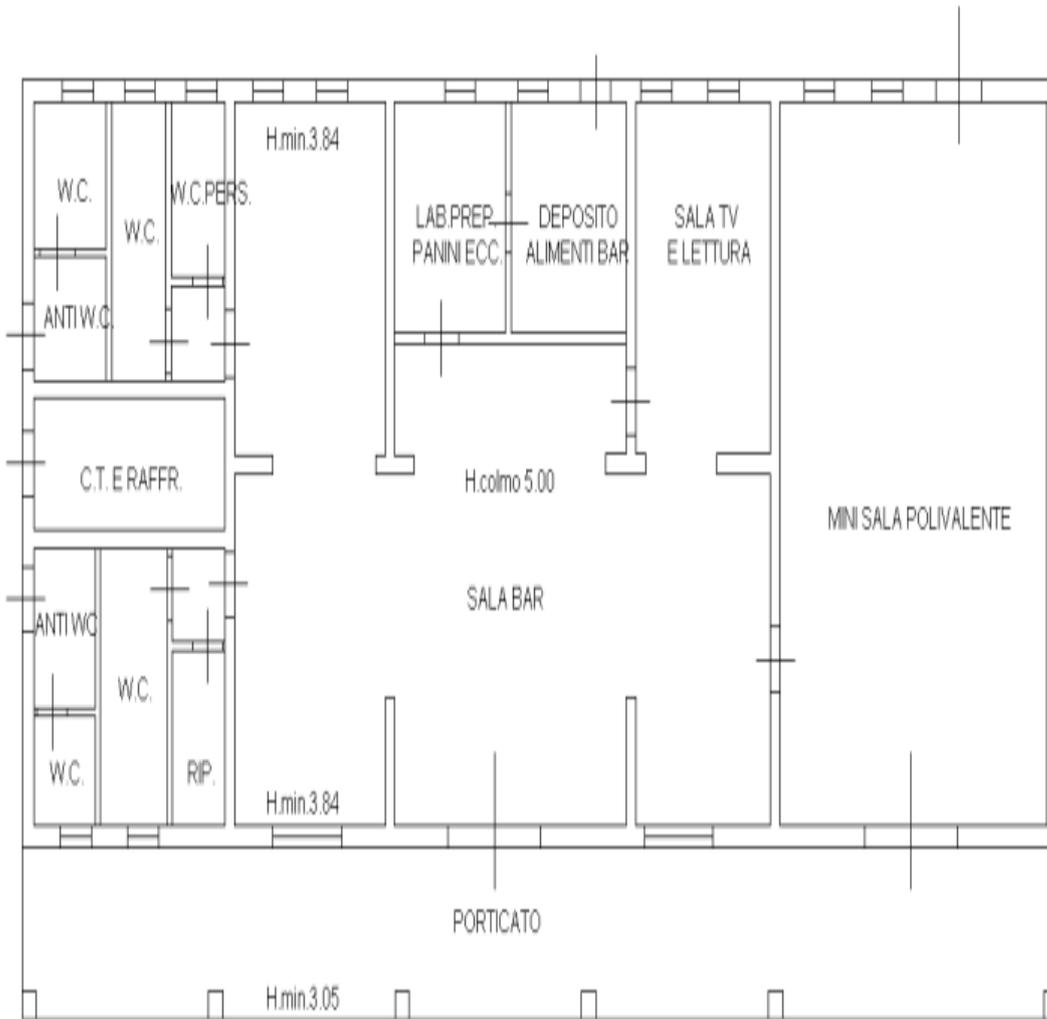
Confini : A nord, sud ed est con aree ad uso promiscuo comune con contesto sportivo limitrofo non oggetto di pignoramento. Oltre a tale area verso sud con terreni agricoli e fabbricati ad altri usi. A ovest con parcheggio privato ad uso pubblico ed accesso carraio alla pubblica via Dinazzano.

## Ritaglio estratto di mappa catastale



**Planimetria catastale (fuori scala)**

**PIANTA PIANO TERRA**



### **5.1.2 - Lotto unico: descrizione commerciale**

Proprietà superficiaria di locale ad uso ricreativo/culturale e annessi servizi realizzato in corpo unico al piano terra con annesso portico di pertinenza il tutto inserito all'interno di un complesso ricettivo sportivo situato in Comune di Correggio (RE) Loc. Villa Prato in via . L'unità è composta da: zona ingresso con ricevimento bar e sala da somministrazione, 2<sup>a</sup> sala di somministrazione non regolare da ripristinarsi a sala polivalente, servizi igienici per il pubblico e privati, zona cottura, centrale termica e servizi igienici in accesso esterno oltre a portico di pertinenza per una superficie commerciale di 298,00 metri quadrati. L'immobile si presenta con alcune difformità catastali e urbanistiche, quest'ultime in parte rientranti nelle tolleranze ai sensi dell'art. 19 della L.R. 23/04 ed in parte da ripristinarsi come da titolo abilitativo e legittimato. L'unità è provvista dell'Attestato di Prestazione Energetica. Al momento del sopralluogo era occupato da inquilini con regolare contratto di locazione ma non opponibile alla procedura esecutiva in quanto l'originale convenzione stipulata con il Comune non né prevede il sub-affitto. Il bene si trova in buono stato di conservazione e manutenzione; libero al decreto di trasferimento.

### **5.1.3-Lotto unico: Regolarità Edilizia**

Dalla ricerca urbanistica effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che l'edificio pignorato è stato realizzato tramite il rilascio di Concessione convenzionata tramite Delibera di Giunta n. 65 del 28/04/2006 per il riconoscimento del diritto di superficie di una durata di 99 anni su area di proprietà del Comune di Correggio al fine di poter realizzare gli immobili in oggetto in seguito alle seguenti formalità amministrative:

- Permesso di Costruire convenzionato n° 11437/2006 del 07/02/2007 per la realizzazione del complesso in oggetto;
- Denuncia di inizio attività (DIA) n° 3634 del 11/03/2008 per variante al PDC precedente;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n° 6282 del 19/06/2008, certificata sulla documentazione depositata dal tecnico professionista, tramite richiesta del 02/05/2008;

Nel corso della visita di sopralluogo da parte dello scrivente sono state riscontrate alcune difformità edilizie rispetto al progetto concessionato. Alcune ricadono nelle tolleranze ai sensi dell'art. 19 della L.R. 23/04, mentre altre si dovranno ripristinare rispetto allo stato legittimo concessionato. In particolare nel ripristino del vano sala TV/lettura rispetto all'attuale zona preparazione e cottura pizze, oltre al ripristino del vano mini sala polivalente rispetto all'attuale sala somministrazione con sedute.

#### **5.1.4-Lotto unico: Eventuali opere urbanistiche di ripristino**

Si prevede che il ripristino all'uso originario dei vani suddetti per l'uso a vano lettura/TV al posto della attuale zona preparazione e cottura pizze, e all'originario vano mini sala polivalente al posto dell'attuale sala di somministrazione con sedute, comporti una spesa approssimativa di circa € 4.000,00.

#### **5.1.5-Lotto unico: Costi di regolarizzazione**

Non si prevedono costi di regolarizzazione in quanto alcune difformità riscontrate rientrano nelle tolleranze previste ai sensi dell'art 19 della L.R. 23/04.

#### **5.1.6-Lotto unico: Occupazione dell'immobile**

Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, risultava occupato da inquilini con regolare contratto di locazione d'azienda registrato presso l'Agenzia delle entrate in data 12/04/2022 con scadenza in data 30/06/2025. Tale contratto però, secondo l'atto di concessione del diritto superficario, non può ritenersi valido in quanto la gestione di tale immobile doveva e poteva rimanere soltanto a capo della società in oggetto senza la possibilità di sub-affitto. Perciò tale contratto si può ritenere non opponibile alla procedura e quindi considerare l'immobile libero al decreto di trasferimento. Si fa presente che non vi sono spese condominiali al di fuori delle spese relative alla manutenzione straordinaria ed ordinaria della struttura e parte delle aree esterne ad uso promiscuo con il resto del contesto.

### **5.1.7-Lotto unico: Vincoli e oneri giuridici**

#### **Vincoli Giuridici a carico dell'acquirente**

- Non risultano domande giudiziali trascritte;
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

#### **Vincoli Giuridici a carico della procedura**

Per l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni, da cancellarsi a cura della procedura, si prende nota delle certificazioni ipotecarie e catastali allegate dal Creditore procedente alla presente procedura, nonché di quelle eventualmente intervenute successivamente.

a ) - in data 23/05/2008 al n° R.G. 16359 al n° R.P. 3360, iscrizione di ipoteca volontaria a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Reggio Emilia , per una somma di euro 360.000,00;

b ) - in data 07/11/2023 ai n° R.G. 24563 al n° R.P. 18028 trascrizione di atto di pignoramento immobiliare a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Reggio Emilia ;

Gli atti di iscrizione e di trascrizione individuano correttamente i beni pignorati.

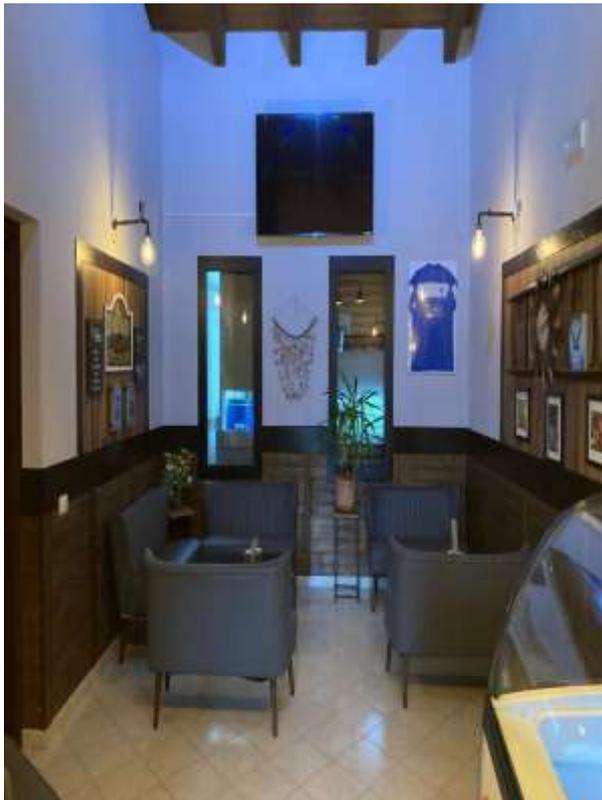
### **5.1.8 - Lotto unico: Diritto di prelazione**

Non sono stati riscontrati diritti di prelazione da parte dello Stato.

### 5.1.9 - Lotto unico: Fotografie



Vista interna 1 zona bancone bar



Vista interna 2 zona somministrazione bar



Vista interna 3 bagno pubblico 1



Vista interna 4 bagno pubblico 2



Vista interna 5 preparazione cibo



Vista interna 6 dispensa



Vista interna 7 bagno privato



Vista interna 8 zona somministrazione bar



Vista interna 9 zona pizzeria da ripristinarsi a zona TV e lettura

Vista interna 10 centrale termica



Vista interna 11 zona somministrazione da ripristinarsi a mini sala polivalente



Vista esterna 2 lato sud

Vista esterna 1 portico



Vista esterna 3 lato ovest

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Ir





Viste aeree panoramiche

### 5.1.10 – Lotto unico: Valore del bene

Valutazione dei beni: 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 a una futura vendita all'asta degli stessi. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato dei beni, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli, **tenuto conto anche delle particolari condizioni di tale immobile avente una destinazione d'uso specifica ricreativa/culturale definita da convenzione comunale per la durata di 99 anni, con residui 82, senza la possibilità di provvedere ad eventuali cambi di destinazione d'uso per preservarne tale finalità, salvo future valutazioni con l'Amministrazione Comunale stessa nonché proprietaria dell'area di**

sedime e di quella circostante; tenuto conto inoltre della clausola di non poter ipotecare tale edificio al di fuori dei lavori per la sua costruzione (già effettuata) e/o future manutenzioni.

La stima (sintetica) è fatta per valori tipici.

Le cifre indicate, sono state individuate sulla base di beni simili compravenduti in zona.

**VALORE LOTTO UNICO**

Descrizione	Superficie Commerciale	Prezzo unitario	Prezzo Totale
<i>Locale ricreativo/culturale</i>	<i>298,00 m2</i>	<i>600,00 €/m2</i>	<i>€ 178.800,00</i>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>			<b>€ 180.000,00</b>
<i>Abbattimento forfetario del 30%</i>			<i>- € 54.000,00</i>
<i>Spese di regolarizzazione / ripristino</i>			<i>- € 4.000,00</i>
<i>Spese condominiali insolute</i>			<i>-----</i>
<b>TOTALE IMPORTO BASE D'ASTA arrotondato</b>			<b>€ 122.000,00</b>

Sulla cifra di mercato, si è applicata una detrazione forfetaria pari al 30% del valore in virtù della minore appetibilità derivante dalla vendita in asta (assenza dei vizi occulti, tempi certi e non prorogabili dall'offerente, eccessivo esubero di alloggi simili in libera vendita nelle immediate vicinanze, svariate difformità edilizie e abusi, carenza generale di liquidità, imprevisti condominiali) **oltre che per la particolarità dell'edificio stesso che tiene in considerazione tutti i criteri e limitazioni della suddetta convenzione.** Pertanto, considerate le varie riduzioni, il valore per la base d'asta viene indicato in

VALORE FINALE BASE D'ASTA **euro 122.000,00** (centoventiduemila/00)

In applicazione del comma 2 dell'art.571 del c.p.c. si determina il seguente

VALORE MINIMA DELL'OFFERTA = **euro 91.500,00** (novantunomilacinquecento/00)

**5.1.11-Lotto unico: Atti di provenienza dei beni**

La proprietà superficaria del bene pignorato in oggetto è pervenuta alla società esecutata con atto di concessione del diritto di superficie-divisione del Notaio Luigi Zanichelli in data 02/10/2006, repertorio n° 98826/21606, trascritto a Reggio Emilia il 30/10/2006 al n° di Rep. 19504/19505.

## **6.1 – Lotto unico : STATO CIVILE DEL DEBITORE**

Al momento dell'atto notarile venne dichiarato il Sig. \_\_\_\_\_ come unico L.R. pro-tempore della suddetta società.

## **7.1 – Lotto unico : ALTRE NOTIZIE**

Al momento del sopralluogo all'interno dei locali pignorati sono stati riscontrati beni mobili di vario genere annessi all'attività di ristorazione/pizzeria/bar con relativa somministrazione di buona/discreta qualità, non oggetto di pignoramento.

**Si precisa che l'aggiudicatario dovrà attenersi scrupolosamente alle condizioni e parametri come stipulato tramite la convenzione comunale in allegato, perciò dopo l'eventuale aggiudicazione del bene si dovrà provvedere a prendere contatti con i relativi uffici di competenza dell'amministrazione per capire quali modalità e procedure seguire per poter subentrare e/o volturare tale convenzione.**

## **8–ELENCO DEGLI ALLEGATI**

*Allegato 1 - Fotografie del bene con corografia di inserimento;*

*Allegato 2 - Estratto di mappa del Catasto Terreni;*

*Allegato 3 - Schede planimetriche del Catasto Fabbricati;*

*Allegato 4 - Visure catastali;*

*Allegato 5 - Atto di pignoramento immobiliare;*

*Allegato 6 - Visura ipotecaria recente;*

*Allegato 7 - Atto di provenienza del bene;*

*Allegato 8 - Documentazione edilizia;*

*Allegato 9 - Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati;*

*Allegato 10 - Notula proforma spese e onorari dello stimatore;*

*Allegato 11 – Contratto di locazione più comodato d'uso;*

*Allegato 12 – Attestato di prestazione energetica;*

*Allegato A;*

*Allegato B;*

*Allegato C;*

Reggio Emilia, li 09/08/2024

**L'esperto estimatore designato**

*( Geom. Ivan Albano )*

E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente documento con un uso diverso per il quale lo stesso è stato redatto.