

Studio tecnico  
**MELLONI geom. FEDERICO**  
Via Brigata Reggio, n. 32 - 42124 Reggio Emilia  
telefono 0522/383300 FAX 0522/365759  
cell. 3394008204 e.mail: [federico.melloni@alice.it](mailto:federico.melloni@alice.it)  
[federico@studiomelloni.com](mailto:federico@studiomelloni.com)

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

### **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 14/2023**

Giudice delegato: **Dottor Niccolò Stanzani Maserati**  
Liquidatore: **Dottor Cristian Poldi Allai**

## **LOTTO 1**

### **Rapporto di valutazione**

**Piena ed intera proprietà in Comune di Quattro Castella, località Roncolo, via Filippo Turati n. 31 di immobile ad uso commerciale con magazzini, alloggio pertinenziale, accessori e area cortiliva per l'insediamento di medie strutture di vendita**

Esperto stimatore: **Melloni geom. Federico**



**0-SOMMARIO**

<b>0-SOMMARIO</b> .....	<b>2</b>
<b>1-RIASSUNTO E DATI GENERALI</b> .....	<b>3</b>
<b>2-PREMESSE</b> .....	<b>3</b>
<b>3-DATI CATASTALI</b> .....	<b>3</b>
<b>3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA</b> .....	<b>3</b>
<b>3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010</b> .....	<b>5</b>
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>5</b>
<b>5-LOTTI DI VENDITA</b> .....	<b>8</b>
5.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI .....	8
5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	10
5.3-LOTTO 1: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 .....	10
5.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	12
5.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	12
5.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	13
5.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE .....	13
5.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE .....	13
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i> .....	13
<i>VALORE E DECURTAZIONI</i> .....	14
<i>DEPREZZAMENTI</i> .....	14
<i>VALORE D'ASTA</i> .....	14
<i>OFFERTA MINIMA D'ASTA (comma 2 dell'art. 571 c.p.c.)</i> .....	14
5.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	14
<b>6-ALTRE OSSERVAZIONI</b> .....	<b>15</b>
<i>6.1-LOTTO 1: RESOCONTO BENI MOBILI</i> .....	15
<b>7-ALLEGATI</b> .....	<b>15</b>
1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	15
2. MAPPA CATASTALE.....	15
3. VISURE CATASTALI .....	15
4. ELABORATO PLANIMETRICO.....	15
5. PLANIMETRIE CATASTALI.....	15
6. ATTO DI PROVENIENZA.....	15
7. CERTIFICAZIONE ART. 567 .....	15
8. NOTE FORMALITÀ IPOTECARIE.....	15
9. PRATICHE EDILIZIE CO ELABORATI GRAFICI.....	15
10. CONTRATTO DI LOCAZIONE.....	15
11. STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO .....	15

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

### **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 14/2023 LOTTO 1**

**Società:**

**Liquidatore:** Dottor Cristian Poldi Allai

**Oggetto:** Piena ed intera proprietà in Comune di Quattro Castella, località Roncolo, via Filippo Turati n. 31 di immobile ad uso commerciale con magazzini, alloggio pertinenziale, accessori e area cortiliva per l'insediamento di medie strutture di vendita.

## **2-PREMESSE**

1. Con Sentenza 21/2023 pubbl. il 02/03/2023 rep. 42/2023 del 02/03/2023 è stato nominato liquidatore giudiziale della società \_\_\_\_\_ il dottor Cristian Poldi Allai.
2. E' stato nominato C.T.U. della procedura lo scrivente geom. Federico Melloni.
3. Il C.T.U. predisporrà elaborato peritale di stima completo delle informazioni essenziali come riportato nell'ex art. 173 bis disposizioni attuative c.p.c.
4. E' stato effettuato dallo scrivente: sopralluogo sui beni, accesso presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Quattro Castella, accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;

Lo scrivente si è posto quindi nella condizione di redigere completa in ogni sua parte la seguente:

## **RELAZIONE TECNICA**

### **3-DATI CATASTALI**

#### **3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA**

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

**INTESTATI:**

Codice fiscale: - *Proprietà per 1/1;*

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
NEGOZIO e BOTTEGHE	Comune di Quattro Castella Via F. Turati n. 31	13		Mapp. 217 Sub. 9	Mq 345	C/1 classe 3	7.519,10 euro
UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	Comune di Quattro Castella Via F. Turati n. 31	13		Mapp. 217 Sub. 10		F/4	
NEGOZIO e BOTTEGHE	Comune di Quattro Castella Via F. Turati n. 31	13		Mapp. 217 Sub. 13	Mq 385	C/1 classe 3	8.390,87 euro
UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	Comune di Quattro Castella Via F. Turati n. 31	13		Mapp. 217 Sub. 14		F/4	
AUTORIMESSA	Comune di Quattro Castella Via F. Turati n. 31	13		Mapp. 217 Sub. 15	Mq 346	C/6 classe 3	839,86 euro
LOCALI DI DEPOSITO	Comune di Quattro Castella Via F. Turati n. 31	13		Mapp. 217 Sub. 16	Mq 54	C/2 classe 2	153,39 euro
LOCALI DI DEPOSITO	Comune di Quattro Castella Via F. Turati n. 31	13		Mapp. 217 Sub. 17	Mq 47	C/2 classe 2	133,50 euro
UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	Comune di Quattro Castella Via F. Turati n. 31	13		Mapp. 217 Sub. 18		F/4	
ABITAZIONE CIVILE	Comune di Quattro Castella Via F. Turati n. 31	13		Mapp. 217 Sub. 3	Vani 4.5	A/3 classe 2	218,46 euro

**BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)**

**INTESTATI:**

Codice fiscale: - Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
TERRENO	QUATTRO CASTELLA	13	/	Mapp. 203	00.03.50	SEMINATIVO ARB. CLASSE 1	R.D. 2,71 euro R.A. 3,16 euro

### 3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010

- Dalle verifiche eseguite presso l'Agencia del Territorio si conferma la rispondenza tra quanto indicato in visura e quanto indicato nella Certificazione sostitutiva ai sensi dell'Art. 567; Quanto alle planimetrie catastali gli immobili non risultano regolarmente rappresentati in quanto non vi è rispondenza tra quanto rilevato in loco; Si rende necessario pertanto l'aggiornamento di tutte le schede catastali e dell'elaborato planimetrico con una spesa di €. 3.000,00 circa.

- **Confini catastali come da mappa catastale allegata:**

L'intero compendio immobiliare (mappali 217 e 203) complessivamente confina: a nord con il mappale 403; a sud con la pubblica via Turati; a est con i mappali 167 e 235; a ovest i mappali 199, 488 e 403.

### 4-DESCRIZIONE DEI BENI

I beni immobili in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di immobile ad uso commerciale con magazzini, alloggio pertinenziale, accessori e area cortiliva per l'insediamento di medie strutture di vendita. Sono ubicati in Comune di Quattro Castella (RE), località Roncolo in via Filippo Turati n. 31 e posti a circa 1.5 km dal centro del Comune.

Il complesso è composto da due corpi ben distinti uniti tra loro da struttura di collegamento con sottostante tunnel a protezione dei posti auto coperti:

Il primo corpo costruito a inizio anni '90, è composto da due piani fuori terra adibiti ad openspace ad uso commerciale con accessori e con ampie vetrine prospicienti la pubblica via Turati oltre ad un piano seminterrato dove trovano posto autorimesse (ora illegittimamente magazzini), locali tecnici,

centrale termica e ripostigli; Al piano primo è presente inoltre un piccolo alloggio pertinenziale composto da zona giorno con cucinotto, camera da letto e servizio igienico; tutti i piani sono collegati tra loro da due vani scala e da un montacarichi.

Il secondo corpo edificato successivamente ad inizio anni 2000 è composto anch'esso da tre piani fuori terra e più precisamente al piano primo e secondo da grandi spazi commerciali con accessori e ampie terrazze mentre al piano terreno da ampio spazio coperto adibito a posti auto (ora illegittimamente negozio); tutti i piani sono collegati tra loro da una scala interna, da una scala esterna e da un montacarichi.

Le strutture dei due corpi di fabbrica sono simili tra loro e costituite da telaio in C.A. con tamponamenti in muratura di laterizio intonacata al civile e tinteggiata; I solai risultano in parte in cemento armato prefabbricati ed in parte latero cementizi; la copertura è a più falde con lattoneria in rame e manto in coppi vecchi tipo reggiano.

L'edificio risulta di ottimale distribuzione per l'uso cui è destinato, per questo motivo di non semplice e conveniente trasformazione; risulta ben concepito sia sotto il profilo strutturale che sotto l'aspetto estetico-funzionale.

L'intero immobile mostra finiture di elevato livello qualitativo, con pavimentazioni in ceramica e marmo, intonaci tinteggiati a tempera, presenta curato impianto di illuminazione, serramenti esterni ed interni in legno con vetro camera, vani e servizi dotati di impiantistica moderna presumibilmente a norma.

Nella valutazione vengono inoltre considerate come incluse le generali dotazioni impiantistiche fisse quali la centrale idrica, centrale termica, allacci alle utenze di rete oltre all'impianto di climatizzazione ed agli impianti di sicurezza e anti incendio resi funzionanti dal conduttore. Non risulta compreso nessun arredo.

Si precisa che è presente sulla copertura impianto fotovoltaico di proprietà installato nell'anno 2008 circa marca Sun Power SPR220BLK composto da 90 pannelli per complessivi 20 kw.

La quasi totalità del compendio stimato ricade nel vigente strumento urbanistico in AMBITO P2 - PORZIONI URBANE PREVALENTEMENTE TERZIARIE E COMMERCIALI come meglio descritto agli art. 4.1, 4.2, 4.5, 4.6 e 4.10 delle N.T.A.

L'immobile risulta dotato di ampia area cortiliva adibita a parcheggi e verde in parte di uso esclusivo ed in parte adibita all'uso pubblico come parcheggi e sul lato ovest da strada di penetrazione a servizio dei terreni adiacenti come meglio specificato nei titoli edilizi e negli atti di provenienza.

L'immobile nel suo complesso, costruito in parte nel 1990 e in parte nel 2000 risulta in buone condizioni di conservazione e manutenzione anche se negli ultimi anni risulta trascurato per ovvi motivi economici.

#### ASPETTI CHE INCIDONO POSITIVAMENTE SULLA STIMA:

- Ottimale distribuzione degli spazi;
- Buone finiture strutturali e impiantistiche;
- Buona ubicazione rispetto alle principali via di comunicazione.

#### ASPETTI CHE INCIDONO NEGATIVAMENTE SULLA STIMA:

- Scarsa qualificazione energetica;
- Difficile conversione o cambio d'uso;
- Complesso fuori misura per una frazione come Roncolo;
- Fortissima crisi nel settore della vendita al minuto.

#### **La superficie commerciale parametrata degli immobili risulta specificata come segue:**

##### PIANO TERRA

NEGOZIO (mq. 915.00 x 100%)	mq. 915.00
PORTICATO SUD (mq. 148.00 x 30%)	mq. 44.40
BALCONI, BALLATOI, LOGGIE (mq. 295.00 x 25%)	mq. 73.75

##### PIANO SEMINTERRATO

AUTORIMESSA, LOCALI TECNICI, oggi magazzino. (mq. 535.00 x 40%)	mq. 214.00
TUNNEL COPERTO (mq. 140.00 x 25%)	mq. 35.00
PARCHEGGIO COPERTO e RIPOSTIGLI oggi negozio (mq. 590.00 x 25%)	mq. 147.50

##### PIANO PRIMO

NEGOZIO (mq. 730.00 x 100%)	mq. 730.00
-----------------------------	------------

LOGGIA SUD (mq. 50.00 x 30%)	mq.	15.00
BALLATOI, LOGGIE (mq. 115.00 x 25%)	mq.	28.75
MAGAZZINI (mq. 150.00 x 25%)	mq.	37.50
PATIO (mq. 150.00 x 20%)	mq.	30.00

PIANO PRIMO

ALLOGGIO (mq. 64.00 x 100%)	mq.	64.00
-----------------------------	-----	-------

PIANO SEMINTERRATO

AREA CORTILIVA – AMBITO URBANO (mq. 2100.00 x 7%)	mq.	147.00
AREA CORTILIVA – AMBITO RURALE (mq. 750.00 x 2%)	mq.	15.00

<u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA</u>	mq.	<u>2.498.00</u>
--	-----	-----------------

**Si precisa che le superfici commerciali sono calcolate come da stato legittimato e non dallo stato in essere al momento del sopralluogo.**

## **5-LOTTE DI VENDITA**

Lo scrivente ritiene che i beni sopra descritti, nel loro complesso, per la loro conformazione, ampiezza, superficie, dotazione di servizi, tipologia, destinazione urbanistica e d'uso, **non siano comodamente divisibili in quote**. La vendita può avvenire quindi solamente **in unico lotto**.

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

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

#### **INTESTATI:**

Codice fiscale: - *Proprietà per 1/1;*

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
NEGOZIO e BOTTEGHE	Comune di Quattro Castella Via F. Turati n. 31	13		Mapp. 217 Sub. 9	Mq 345	C/1 classe 3	7.519,10 euro
UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	Comune di Quattro Castella Via F. Turati n. 31	13		Mapp. 217 Sub. 10		F/4	
NEGOZIO e BOTTEGHE	Comune di Quattro Castella Via F. Turati n. 31	13		Mapp. 217 Sub. 13	Mq 385	C/1 classe 3	8.390,87 euro
UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	Comune di Quattro Castella Via F. Turati n. 31	13		Mapp. 217 Sub. 14		F/4	
AUTORIMESSA	Comune di Quattro Castella Via F. Turati n. 31	13		Mapp. 217 Sub. 15	Mq 346	C/6 classe 3	839,86 euro
LOCALI DI DEPOSITO	Comune di Quattro Castella Via F. Turati n. 31	13		Mapp. 217 Sub. 16	Mq 54	C/2 classe 2	153,39 euro
LOCALI DI DEPOSITO	Comune di Quattro Castella Via F. Turati n. 31	13		Mapp. 217 Sub. 17	Mq 47	C/2 classe 2	133,50 euro
UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	Comune di Quattro Castella Via F. Turati n. 31	13		Mapp. 217 Sub. 18		F/4	
ABITAZIONE CIVILE	Comune di Quattro Castella Via F. Turati n. 31	13		Mapp. 217 Sub. 3	Vani 4.5	A/3 classe 2	218,46 euro

**BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)**

**INTESTATI:**

Codice fiscale: - Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
TERRENO	QUATTRO CASTELLA	13	/	Mapp. 203	00.03.50	SEMINATIVO ARB. CLASSE 1	R.D. 2,71 euro R.A. 3,16 euro

## 5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena ed intera proprietà in Comune di Quattro Castella, località Roncolo, via Filippo Turati n. 31 di immobile ad uso commerciale con magazzini, alloggio pertinenziale, accessori e area cortiliva per l'insediamento di medie strutture di vendita.

Buone condizioni di manutenzione; Presenta importanti difformità edilizie da sanare e/o ripristinare; Parzialmente occupato con contratto di locazione con scadenza 31/01/2029.

## 5.3-LOTTO 1: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001

Di seguito viene riportato l'elenco di tutte le procedure edilizie inerenti gli immobili oggetto di relazione inviate dall'ufficio edilizia del Comune di Quattro Castella:

- Concessione edilizia p.g. 6308/1990 del 05/09/1990 (nuovo impianto);
- Concessione edilizia p.g. 6500/1990 del 05/10/1990 (variante alla 6308/1990);
- Concessione edilizia p.g. 6934/1991 del 14/09/1991 (variante alla 6308/1990);
- Domanda agibilità prot. 5108/1991 del 16/09/1991;
- Concessione edilizia p.g. 9625/1998 del 11/12/1998 (parziale cambio d'uso);
- Autorizzazione p.g. 9788/1999 del 12/04/1999 (insegna pubblicitaria);

- Concessione edilizia p.g. 57/2001/C del 09/04/2001 (ampliamento fabbricato);
- Concessione edilizia p.g. 229/2002/C del 10/03/2003 (variante alla 57/2001/C);
- Concessione edilizia p.g. 57/2001-1 del 13/07/2004 (rinnovo alla 57/2001/C);
- SCIA in sanatoria n. 8/2022 (scaduta per mancate integrazioni entro i termini di legge).

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, lo scrivente ha rilevato la NON REGOLARITA' EDILIZIA in quanto gli immobili si presentano attualmente NON CONFORMI; Di seguito si riportano le principali difformità:

- 1) Non risulta richiesta e quindi non agli atti l'Agibilità delle pratiche 9625/1998 e 57/2001;
- 2) Risultano numerose difformità alle disposizioni interne ed ai prospetti;
- 3) Risultano cambi d'uso non autorizzati in tutti i piani dell'edificio;
- 4) Il piano seminterrato legittimato come "posti auto coperti" è ora utilizzato come negozio e necessita di ripristino;
- 5) Il patio al piano primo, legittimato come vano non utile, è ora utilizzato come negozio e necessita di ripristino;
- 6) Parte del piano primo, legittimato come magazzino, è ora utilizzato come negozio e necessita di ripristino;
- 7) Il piano seminterrato, legittimato come autorimesse, è ora utilizzato come magazzino e necessita di ripristino;
- 8) Tutte le aree cortilive non risultano conformi ai titoli edilizi per disposizioni, permeabilità e aree verdi e necessitano di completo rifacimento;
- 9) La porzione di area cortiliva asfaltata di nord, posta fuori dal limite del territorio urbanizzato e pertanto in ambito rurale vuole ripristinata a prato e pertanto riportata al piano di campagna con l'eliminazione del riempimento in inerti comprensivo di eventuali sconfinamenti sul mappale 403;

#### **5.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Da informazioni recepite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quattro Castella le difformità presenti risultano:

- In parte sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatori comprensiva della parte architettonica, della parte strutturale e della successiva richiesta del Certificato di Agibilità finale compreso quello delle pratiche edilizie 9625/1998 e 57/2001 oltre al deposito di tutte le certificazioni degli impianti (verificandoli, adeguandoli al fine di ottenerne la conformità);

In parte da ripristinare come indicato ai precedenti punti 4, 5, 6, 7, 8, 9.

L'importo è stimato dallo scrivente in complessivi €. 300.000,00 comprensivi di spese tecniche di redazione pratiche (comprensive di quanto indicato al precedente punto 3.2), sanzioni amministrative, ripristini, demolizioni e rifacimento aree cortilive, messa a norma dell'impiantistica oltre a iva e oneri previdenziali se dovuti.

Eventuali importi che dovessero eccedere da quanto sopra quantificato saranno ricompresi nei deprezzamenti previsti al successivo punto 5.9.

#### **5.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Quanto ai subalterni 3, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17 del mappale 217: Alla data del sopralluogo risultano goduti in LOCAZIONE dalla \_\_\_\_\_ con sede in Quattro Castella con regolare contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione della durata di anni 6 con successivo tacito rinnovo di ulteriori anni 6, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia al n. xxxxx serie 3T il 27/02/2023 con prima scadenza 31/01/2029 e un canone mensile pattuito in €. 6.000,00. (anche se non indicati numericamente in subalterni ma contenuti nella descrizione si intendono compresi nel contratto i B.C.N.C. contraddistinti ai sub. 6, 7, 11, 12, 19); Non è richiesta allo scrivente la congruità del canone indicato in contratto.

Quanto al restante sub. 18 del mappale 217 (piano seminterrato nord) e al mappale 203: Alla data del sopralluogo risultano nel possesso della proprietà.

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

Viene di seguito riportato l'elenco delle formalità gravanti sul bene, aggiornate alla data del 07/11/2024, che di seguito si riassumono:

SUI MAPPALI 203 E 217

SUL SOLO MAPPALE 217

### **5.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non risultano allo scrivente diritti di prelazione.

### **5.9-LOTTO 1: 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 del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

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.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificato esistente avvengono con riferimento alle seguenti caratteristiche:

epoca di costruzione e caratteristiche strutturali; salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipo e completezza di finiture; dimensioni dei

vani e razionalità tipologica e distributiva; stato di conservazione e manutenzione; dotazione e consistenza delle parti comuni; ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

### **VALORE E DECURTAZIONI**

La valutazione di mercato, effettuata a corpo non a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

**Complesso commerciale** (€/mq. 760,00 circa)                      **€.1.900.000,00**

Alla quale dovranno essere dedotti e quindi a carico del futuro acquirente:

**Per ripristini sanatoria edilizia e certificazioni**                      **€. -300.000,00**

**Valore risultante complessivo a corpo**                                      **€.1.600.000,00**

### **DEPREZZAMENTI**

Il valore del bene sopra riportato deve comunque essere ridotto del 20% in quanto del suddetto bene manca la garanzia da vizi.

### **VALORE D'ASTA**

**€. 1.600.000,00 – 20%**    **€. 1.280.000,00**

### **OFFERTA MINIMA D'ASTA (COMMA 2 DELL'ART. 571 C.P.C.)**

**€. 1.280.000,00 – 25%**    **€. 960.000,00**

## **5.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

I beni in esame sono pervenuti all'attuale ditta proprietaria come segue:

Atto di Compravendita Notaio Dottor

## **6-ALTRE OSSERVAZIONI**

### **6.1-LOTTO 1: RESOCONTO BENI MOBILI**

La quasi totalità dei beni risulta condotta in locazione con attività di vendita di Maxi Bazar Cinese (grande magazzino) pertanto il contenuto risulta di proprietà del conduttore.

## **7-ALLEGATI**

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. MAPPA CATASTALE
3. VISURE CATASTALI
4. ELABORATO PLANIMETRICO
5. PLANIMETRIE CATASTALI
6. ATTO DI PROVENIENZA
7. CERTIFICAZIONE ART. 567
8. NOTE FORMALITÀ IPOTECARIE
9. PRATICHE EDILIZIE CO ELABORATI GRAFICI
10. CONTRATTO DI LOCAZIONE
11. STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, 02/01/2025

### **L'esperto stimatore**

