



STUDIO TECNICO

Geometra MARCO PALMIERI

Via V. Marchi n. 25 – 42017 Novellara (RE)

tel. mobile 347 / 750.37.85 - fax 0522 / 65.40.43

e-mail geometra.marcopalmieri@gmail.com

P.E.C. marco.palmieri1@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Esecuzione immobiliare 176/2024

Esecuzione promossa da: **XXXX**
(avv. XXXX)

contro: **XXXX s.r.l.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ED ALLEGATI

Complesso commerciale, di tre piani, ubicato in zona di forte passaggio, prospiciente a via Emilia direttrice Sant'Ilario d'Enza – Parma, in contesto servito.

Immobile ubicato nel comune di Gattatico, località Ponte Enza, via Imperiale n. 40 (con accesso anche dalla via Emilia).

Esperto designato: **Geom. Marco Palmieri**



| DATO | CONFORME | SITUAZIONE RILEVATA / RISCOSTRATA | | | | |
|---|---|---|---------------|----------------|-------------|------------------|
| TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP. | SI | 09/10/2024 - 15993 / 21739 | | | | |
| DIRITTO REALE PIGNORATO | SI | PROPRIETÀ – QUOTA 1/1 | | | | |
| UBICAZIONE IMMOBILI | - | GATTATICO (RE), Località Ponte Enza, – via Imperiale n. 40 | | | | |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE | - | COMUNE | FOGLIO | MAPPALE | SUB. | categoria |
| | | Gattatico | 42 | 173 | 1 | C/1 |
| | | | 42 | 173 | 3 | C/1 |
| | | | 42 | 173 | 5 | C/2 |
| | | | 42 | 173 | 10 | C/2 |
| | | | 42 | 173 | 11 | D/8 |
| | | | 42 | 173 | 13 | C/2 |
| | | | 42 | 173 | 8 | F/1 |
| 42 | 467 | | - | F/1 | | |
| CONFORMITÀ CATASTALE | NO | NELLA PLANIMETRIE DEL SUB. 10 E 5 IL SUB. 13 VIENE INDICATO COME SQUADRA ANTINCENDIO COMUNE MENTRE IL SUB. 13, COME DA PLANIMETRIA, E' DEPOSITO. IL SUB. 11 PRESENTA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE. | | | | |
| CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA | NO | DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA DI PARETI (SOLO SUB. 11). INSEGNA NON AUTORIZZATA. | | | | |
| CONFORMITÀ IMPIANTI | VER. | APPARENTEMENTE CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO. | | | | |
| ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA | | PRESENZA DEL CERTIFICATO SOLO PER I SUB. 1, 3 E 11 | | | | |
| STATO OCCUPAZIONALE | - | LOCATO, TRANNE IL SUB. 13 E LE DUE AREA URBANE (SUB. 8 E MAPPALE 467). | | | | |
| STATO DI ARREDAMENTO | - | PRESENZA DI ARREDI DI VARIO GENERE (PRESUMIBILMENTE DEL LOCATARIO) | | | | |
| PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE | - | | | | | |
| PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA | - | | | | | |
| SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE | - | | | | | |
| VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA | €. 1.590.000,00 - EURO UNMILIONE CINQUECENTONOVANTA/00 | | | | | |
| VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA | €. 1.192.500,00 - EURO UNMILIONE CENTONOVANTADUE CINQUECENTO/00 | | | | | |
| UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.. | 01.10.2025 | | | | | |
| ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO | CREDITO EMILIANO S.P.A. Tel. 0522/582.111 – via Emilia San Pietro n. 4 – REGGIO NELL'EMILIA | | | | | |

0-sommario

| | |
|---|-----------|
| 1- RIASSUNTO E DATI GENERALI | 4 |
| 2-COMUNICAZIONI | 4 |
| 3-DATI CATASTALI | 5 |
| 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO | 5 |
| 3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA | 6 |
| 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE..... | 7 |
| 4-DESCRIZIONE DEI BENI..... | 9 |
| 5-LOTTE DI VENDITA..... | 11 |
| 5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI..... | 11 |
| 5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE..... | 12 |
| 5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO | 13 |
| 5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE | 13 |
| 5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE | 13 |
| 5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 14 |
| <i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....</i> | <i>14</i> |
| <i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....</i> | <i>14</i> |
| 5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE..... | 15 |
| 5.1.9 -LOTTO UNICO: PIANTE..... | 16 |
| 5.1.11 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI | 19 |
| 6- ALTRE OSSERVAZIONI..... | 20 |
| 7- ALLEGATI | 22 |
| 7.1. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI; | 22 |
| 7.2. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; | 22 |
| 7.3. MAPPA CATASTALE; | 22 |
| 7.4. VISURE CATASTALI ED IPOTECARIE; | 22 |
| 7.5. PLANIMETRIE CATASTALI; | 22 |
| 7.6. TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI/COMUNICAZIONE UFFICIO TECNICO; | 22 |
| 7.7. CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA (ART. 567 CPC); | 22 |
| 7.8. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE; | 22 |
| 7.9. VISURA CAMERALE DITTA ESECUTATA; | 22 |
| 7.10. C.D.U.;..... | 22 |
| 7.11. ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.); | 22 |
| 7.12. CONTRATTI DI LOCAZIONE; | 22 |
| 7.14. CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E..... | 22 |
| DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA. | 22 |

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 176/2024

Esecutato: XXXX s.r.l.

Procedente: XXXX S.R.L.
(Avv.to XXXX)

Intervenuto: ---

- **Data conferimento incarico:** 01/04/2025 (nomina) – 02/04/2025 (giuramento)
- **Termine di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni: 01/09/2025
- **Udienza:** 01/10/2025 ore -
- **Atto pignoramento:** trascritto il 09/10/2024 al RP 15993
- **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 certificata¹ della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali in data 08/04/2025, in particolare sono stati avvertiti:

1. Il debitore DITTA XXXX tramite e-mail certificata inviata in data 08/04/2025;
2. L' Avv. XXXX tramite e-mail certificata inviata in data 08/04/2025 per il Procedente.

Il legale rappresentante della ditta esecutata, XXXX, mi contatta immediatamente e, congiuntamente con l'I.V.G. di Reggio Emilia, è stato concordato il sopralluogo per il giorno 30.04.2025.

¹ Vedi Allegati 7.1.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

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

INTESTATI:

XXXX con sede in XXXX – P.I. XXXX

| Tipologia del bene | Ubicazione | Dati catastali | | | | | |
|--------------------|---------------------|----------------|------------|----------------------|--------------------------|---------------------------------|---------|
| | | Fg. | Zona cens. | Mappale e subalterno | Consistenza e superficie | Categoria ³ e classe | Rendita |
| Negozio | Comune di Gattatico | 42 | - | 173 sub. 1 | 240 mq | C1 di classe - | € - |
| Deposito | Comune di Gattatico | 42 | - | 173 sub. 5 | 259 mq | C/2 di classe - | € - |
| Deposito | Comune di Gattatico | 42 | - | 173 sub. 10 | 236 mq | C2 di classe - | € - |
| Deposito | Comune di Gattatico | 42 | - | 173 sub. 13 | 12 mq | C2 di classe - | € - |
| Negozio | Comune di Gattatico | 42 | - | 173 sub. 3 | 245 mq | C1 di classe - | € - |

² Vedi allegato 7.2.

³ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – **A/7: abitazioni in villini** – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – **A/10: uffici e studi privati** – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigionie 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.

| | | | | | | | |
|----------------|---------------------|----|---|-------------|---------|-----|---|
| Grande negozio | Comune di Gattatico | 42 | - | 173 sub. 11 | - | D/8 | - |
| Area Urbana | Comune di Gattatico | 42 | - | 467 sub. - | 49 mq | F/1 | - |
| Area urbana | Comune di Gattatico | 42 | - | 173 sub. 8 | 1280 mq | F/1 | - |

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

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

INTESTATI:

XXXX con sede in XXXX – P.I. XXXX

| Tipologia del bene | Ubicazione | Dati catastali | | | | | |
|--------------------|---------------------|----------------|------------|----------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| | | Fg. | Zona cens. | Mappale e subalterno | Consistenza e superficie | Categoria e classe | Rendita |
| Negozio | Comune di Gattatico | 42 | - | 173 sub. 1 | 240 mq | C1 di classe 5 | € 3.743,28 |
| Deposito | Comune di Gattatico | 42 | - | 173 sub. 5 | 259 mq | C/2 di classe 3 | € 575,18 |
| Deposito | Comune di Gattatico | 42 | - | 173 sub. 10 | 236 mq | C2 di classe 3 | € 524,10 |
| Deposito | Comune di Gattatico | 42 | - | 173 sub. 13 | 12 mq | C2 di classe 3 | € 26,65 |



- Confini catastali: il **LOCALE DI DEPOSITO (sub. 10)** al piano SEMINTERRATO confina a sud, est ed ovest su area cortiliva comune (sub. 9) ed a nord con locale deposito (sub. 13) e vano scala comune (sub. 12), il **LOCALE DI DEPOSITO (sub. 5)** al piano SEMINTERRATO confina a nord,

est ed ovest su area cortilizia comune (sub. 9) ed a sud con vano scala comune (sub. 12) e locale di deposito (sub. 13). Il **LOCALE DI DEPOSITO (SUB. 13)** al piano SEMINTERRATO confina a nord con altra unità (sub. 5), a sud con altra unità (sub. 10), ad est con vano scala comune (sub. 12) e ad ovest su area cortilizia comune (sub. 9). Il **NEGOZIO (sub. 3)** al piano TERRA confina a sud, est ed ovest su esterno ed a nord con vano scala comune (sub. 12) ed altra unità (sub. 1). Il **NEGOZIO (sub. 1)** al piano TERRA confina a nord, est ed ovest su esterno ed a sud con vano scala comune (sub. 12) ed altra unità (sub. 3). Il **CAPANNONE (sub. 11)** al piano PRIMO confina a nord, sud, est ed ovest su esterno. **L'AREA URBANA (sub. 8)** al piano TERRA confina a nord con altro mappale (467) a sud con area esterna comune (sub. 9) ed est su strada ed ovest con area esterna comune (sub. 9) e mappale 328. **L'AREA URBANA (mapp. 467)** al piano TERRA, confina a nord con strada a sud con area urbana (sub. 8) ed est su strada ad ovest con mappale 466.

4-DESCRIZIONE DEI BENI⁴

Il bene in oggetto di pignoramento è costituito da, **piena ed intera proprietà di fabbricato ad uso commerciale, di tre piani**, ubicato nel Comune di Gattatico, frazione/località Ponte Enza, prospiciente a strada di forte passaggio (via Emilia) direttrice Sant'Ilario d'Enza – Parma.

Il compendio immobiliare è stato edificato nella prima parte degli anni '70 (concessione Edilizia n. 3/1971 e variante n. 87) e si presenta in buone condizioni in quanto sono stati eseguiti regolari lavori di manutenzione e/o aggiornamento.

L'accesso principale al fabbricato è da via Imperiale n. 40 ma è presente un secondo accesso secondario dalla via Emilia.

Attualmente il compendio, al suo interno, si compone in sei subalterni catastali così organizzati:

- piano seminterrato (con anche accesso diretto dall'area cortilizia) due locali ad uso magazzino (sub. 10 e 5) e locale deposito (sub. 13);
- Al piano terra due negozi (sub. 1 e 3) con accesso da area esterna;
- Al piano primo locale da uso ampio negozio (sub. 11) con accesso interno da vano scala comune (sub. 12) o con piccolo elevatore esterno ubicato nella parte opposta all'accesso principale con partenza dal piano seminterrato.

Completa il compendio ampia area esterna di circa 4.000 mq comune a tutte le unità e due Aree urbane la prima di 49 mq (mappa. 467) e l'altra di 1280 mq (sub. 8) prospiciente alla via Emilia.

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

La struttura portante dell'edificio è composta da travi e pilastri in CLS armato con tamponatura in muratura intonacata, i solai e la copertura sono in latero-cemento, le lattonomie sono in rame ed il collegamento ai piani mediante scala in CLS con gradini in cemento. Il fabbricato è dotato di ascensore condominiale ad uso del solo piano primo.

Al suo interno il compendio è organizzato da vano scala centrale che corre per tutta l'altezza del fabbricato, al piano seminterrato sono presenti nel lato nord e sud due ampi locali ad uso magazzino con una zona deposito nella porzione centrale, al piano primo nella porzione nord e sud due locali ad uso negozio ed al piano primo unico grande locale adibito a negozio. I vari locali hanno delle altezze interne che variano tra i 2.70 ed i 3.10.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico ed idrosanitario sottotraccia. Sicuramente gli impianti nascono unici a servizio di tutto il fabbricato e successivamente adattati alle varie esigenze della proprietà. Attualmente si segnala la presenza di Boiler elettrici in tutti i bagni presenti, impianto tipo "fancoil" a soffitto nei negozi al piano terra e nel negozio al piano primo, split a parete nei due locali ad uso magazzino al piano seminterrato. Tutti locali sono dotati di impianti elettrici a detta della proprietà autonomi ma da verificare con tecnico specializzato.

Le condizioni generali del fabbricato internamente ed esternamente sono molto buone. Non si segnala, da sopralluogo visivo, vizi strutturali e/o anomalie costruttive evidenti. Il fabbricato esternamente si presenta tinteggiato e all'intero si presenta con finiture (pavimenti, rivestimenti e serramenti) recenti i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato ed i serramenti sono in metallo con vetri doppi.

La superficie commerciale del fabbricato e delle relative pertinenze risultano, di complessivi mq⁵ 1.916,65, con misure delle superfici immobiliari utilizzate per il calcolo della consistenza, verificate in sito con rilievo metrico da parte del sottoscritto stimatore.

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

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

5-LOTTI DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita può avvenire solo un unico lotto corrispondente dell'interno fabbricato.

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

INTESTATI:

Immobiliare Borelli S.R.L. con sede in Parma – P.I. 05895901212

| Tipologia del bene | Ubicazione | Dati catastali | | | | | |
|--------------------|---------------------|----------------|------------|----------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| | | Fg. | Zona cens. | Mappale e subalterno | Consistenza e superficie | Categoria e classe | Rendita |
| Negozio | Comune di Gattatico | 42 | - | 173 sub. 1 | 240 mq | C1 di classe 5 | € 3.743,28 |
| Deposito | Comune di Gattatico | 42 | - | 173 sub. 5 | 259 mq | C/2 di classe 3 | € 575,18 |
| Deposito | Comune di Gattatico | 42 | - | 173 sub. 10 | 236 mq | C2 di classe 3 | € 524,10 |
| Deposito | Comune di Gattatico | 42 | - | 173 sub. 13 | 12 mq | C2 di classe 3 | € 26,65 |
| Negozio | Comune di Gattatico | 42 | - | 173 sub. 3 | 245 mq | C1 di classe 5 | € 3.821,27 |
| Grande negozio | Comune di Gattatico | 42 | - | 173 sub. 11 | - | D/8 | € 7.210,60 |
| Area Urbana | Comune di Gattatico | 42 | - | 467 sub. - | 49 mq | F/1 | - |

| | | | | | | | |
|-------------|---------------------|----|---|-------------|---------|-------------|---|
| Area urbana | Comune di Gattatico | 42 | - | 173 sub. 8 | 1280 mq | F/1 | - |
| B.C.N.C. | Comune di Gattatico | 42 | - | 173 sub. 9 | | Bene comune | |
| B.C.N.C. | Comune di Gattatico | 42 | - | 173 sub. 12 | | Bene comune | |

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In comune di Gattatico, in zona centrale della frazione/località di Ponte Enza, interno fabbricato, ad uso commerciale, di tre piani, edificato nella prima metà degli anni '70 e regolarmente mantenuto, dotato di ascensore esterno al servizio del piano secondo (oltre parti comuni come previsto dal Codice Civile).

La superficie commerciale del fabbricato con relative pertinenze risulta di complessivi mq 1.916,65, 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:

- nel negozio al piano secondo (sub 11) sono state edificate delle pareti;
- l'insegna al fabbricato non è stata ancora autorizzata anche se è presente la richiesta di installazione.

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

- Concessione Edilizia n. 3/1971 del 17.03.1971;
- Concessione Edilizia, per variante, n. 87, prot. n. 3337, del 24.11.1971;
- Agibilità del 15.05.1972;
- Concessione Edilizia n. 161 del 30.12.1989;
- Pratica n. 104 del 07.11.1996;
- Pratica n. 70 del 28.10.1997,
- D.I.A. prot. n. 12449 del 23.12.2010 – pratica 1519/10;
- S.C.I.A. n. 44/2012, prot. n. 5172, del 19.05.2012;

- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. n. 11253;
- Permesso di Costruire, prot. n. 7880, del 10.05.2016, n. 6/2015;
- Permesso di Costruire n. 6/2016 del 09.07.2016;
- Certificato di Conformità edilizia e agibilità prot. n. 12405 del 28.11.2016;
- Permesso di Costruire, istanza n. 1367 del 06.02.2019, n. 1/2018 del 20.03.2018;
- Agibilità prot. n. 6643/2018 del 23.06.2018;
- Permesso di Costruire n. 12/2021 del 29.03.2022;
- Richiesta per istanza di autorizzazione insegna del 20.02.2023 prot. 4130964.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Costi per opere di ripristino per smontare l'insegna non ancora autorizzata € 6.000,00.

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Il costo della regolarizzazione edilizia e catastale ammonta ad € 4.000,00 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 alcune unità risultano locate con regolari contratti di locazione antecedenti al verbale di pignoramento.

Per precisione:

Sub. 1, 3 ed 11: contratto n. 5004/3T/2019 (durata 6 anni + 6 anni in esenzione da I.V.A. dal 01.08.2019 con canone differito ogni due anni prime due annualità € 210.000,00/annui, per i successivi due € 200.000,00/annui e per gli ultimi due € 180.000,00/annui).

Sub. 5 e 10: contratto n. 33/3T/2021 – 250/3T/2023 (durata 6 anni + 6 anni in esenzione da I.V.A. dal 01.01.2021 per il sub. 10 e dal 15.01.2023 per il sub. 5 con canone differito per i primi due anni € 24.000,00/annui e poi € 30.000,00/annui).

Si sottolinea che i canoni indicati sono superiori alla media di zona.

Le unità prive di contratto di locazione sono il sub. 13 e le due aree urbane (sub. 8 e mappale 467).

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 12.08.2025 sul bene, da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

1. TRASCRIZIONE del 16/04/2005 - Registro Particolare 6150 Registro Generale 10756.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 868 del 22/02/2005.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 7744 del 23/12/2006 (CANCELLAZIONE).

2. TRASCRIZIONE del 27/05/2005 - Registro Particolare 8411 Registro Generale 14874.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 1956/2005 del 02/05/2005.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 6517 del 25/10/2006 (CANCELLAZIONE).

3. TRASCRIZIONE del 29/10/2005 - Registro Particolare 17192 Registro Generale 30570.
Pubblico ufficiale DALLA TANA ARTURO Repertorio 97023/24818 del 28/10/2005.

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

4. ISCRIZIONE del 29/10/2005 - Registro Particolare 8003 Registro Generale 30571.
Pubblico ufficiale DALLA TANA ARTURO Repertorio 97024/24819 del 28/10/2005.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. 2836 del 21/10/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/09/2020.

5. TRASCRIZIONE del 21/05/2010 - Registro Particolare 7072 Registro Generale 11578.

Pubblico ufficiale CANALI CARLO MARIA Repertorio 29649/14237 del 22/04/2010.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

6. TRASCRIZIONE del 28/05/2014 - Registro Particolare 6090 Registro Generale 8568.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2626 del 24/03/2014.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

1. ISCRIZIONE del 12/04/2024 - Registro Particolare 1250 Registro Generale 7976.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 2431 del 18/09/2014.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

2. TRASCRIZIONE del 09/10/2024 - Registro Particolare 15993 Registro Generale 21739.

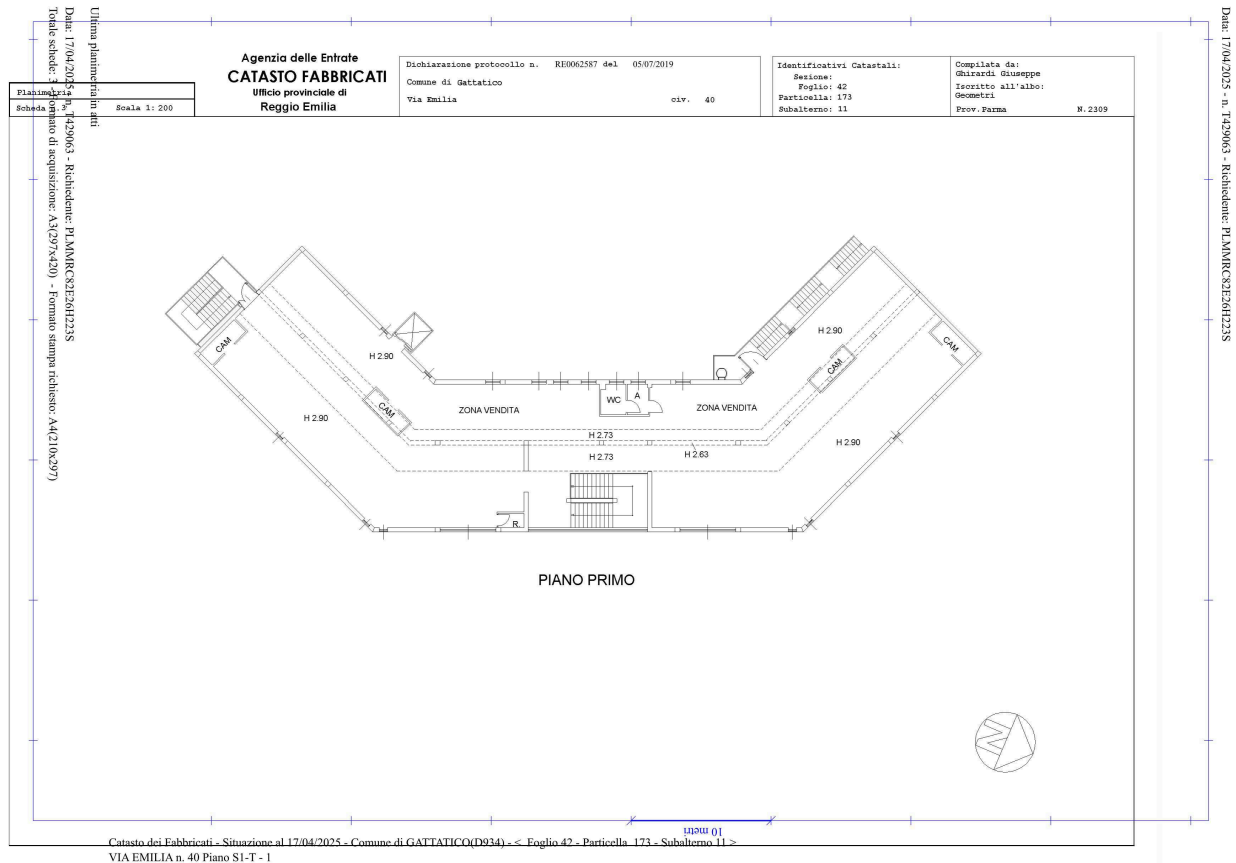
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB.DI REGGIO EMILIA Repertorio 4598 del 13/09/2024.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

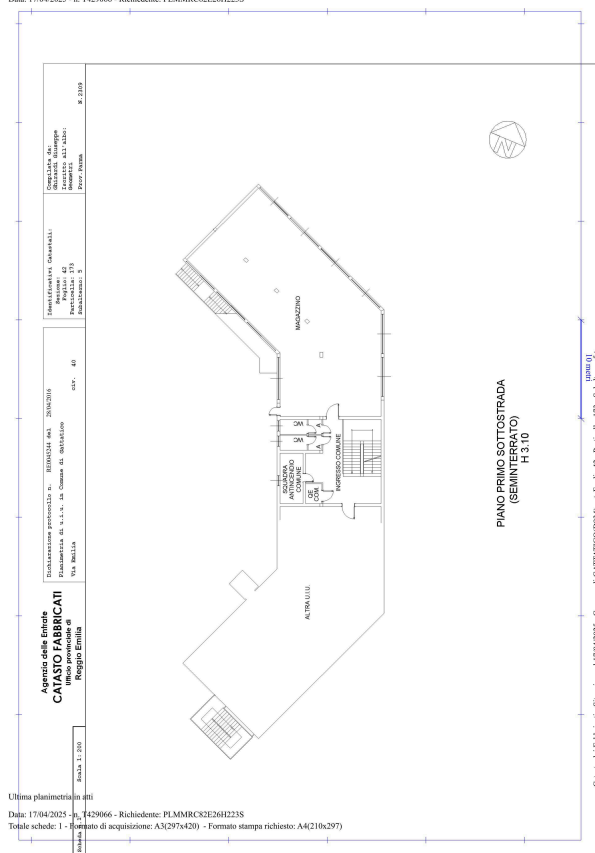
Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato ex D.Lgs 42/2004, vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali e storico-artistici.

5.1.9 -LOTTO UNICO: PIANTE

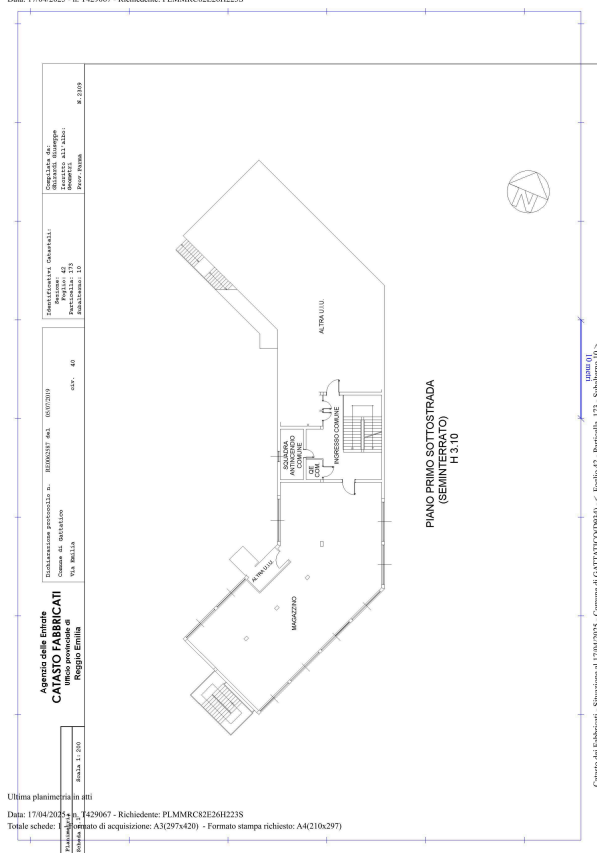


PIANTA PIANO PRIMO – NON IN SCALA

Data: 17/04/2025 - n. T429066 - Richiedente: PLMMRCS2E26H223S



Data: 17/04/2025 - n. T429067 - Richiedente: PLMMRCS2E26H223S



PIANTA PIANO SEMINTERRATO – NON IN SCALA

5.1.10 -LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

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

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

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

VALORE LOTTO UNICO
FG. 42 MAPP. 173 SUB. 1 - 3 - 5 - 8 - 10 - 11 e 13 - FG. 45 MAPP. 467

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE MQ. | COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE COMMERCIALE MQ | PREZZO UNITARIO A MQ PER IMMOBILI SIMILI IN ZONA | PREZZO TOTALE |
|--|----------------|----------------------------|---------------------------|--|----------------|
| Piano seminterrato: | | | | | |
| Deposito sub. 5 | 275,00 | 1.00 | 275,00 | € 700,00 | € 192.500,00 |
| Deposito sub. 10 | 249,00 | 1.00 | 249,00 | € 700,00 | € 174.300,00 |
| Deposito sub. 13 | 15,75 | 1.00 | 15,75 | € 700,00 | € 11.025,00 |
| Piano terra: | | | | | |
| Negozi sub 1 | 278,00 | 1.00 | 278,00 | € 1.400,00 | € 389.200,00 |
| Negozi sub. 3 | 289,00 | 1.00 | 289,00 | € 1.400,00 | € 404.600,00 |
| Area urbana sub. 8 | 1.280,00 | 0.10 | 128,00 | A corpo | € 40.000,00 |
| Area urbana mapp. 467 | 49,00 | 0.10 | 4,90 | A corpo | € 1.500,00 |
| Area esterna | 4.100,00 | 0.02 | 82,00 | A corpo | € 17.000,00 |
| Piano primo: | | | | | |
| Negozi sub. 11 | 595 | 1.00 | 595,00 | € 1.300,00 | € 773.500,00 |
| VALORE COMPLESSIVO: | | | | | € 2.003.625,00 |
| VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO: | | | | | € 2.000.000,00 |
| Assenza di garanzia per vizi del bene (- 20%): | | | | | - € 400.000,00 |
| TOTALE: | | | | | € 1.600.000,00 |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica: | | | | | - € 4.000,00 |
| Spese di ripristino: | | | | | - € 6.000,00 |
| Vincoli e Oneri Giuridici (non eliminabili dalla procedura): | | | | | - |
| Stato d'uso e manutenzione: | | | | | - € |
| Stato di possesso: | | | | | - |
| VALORE DI MERCATO: | | | | | € 1.590.000,00 |

Valore di Mercato - base d'asta - per arrotondamento € 1.590.000,00

In applicazione a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:

Valore minimo dell'offerta (75%) - per arrotondamento € 1.192.500,00

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 dott. Carlo Maria Canali in Parma del 22/04/2010 rep. 29.649 racc. 14.237.

6- ALTRE OSSERVAZIONI

1. Solo alcuni subalterni sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), per precisione il sub. 1, 3 e 11 mentre non è presente per le altre unità immobiliari.

A.P.E. redatto dal Ing. Currò Matteo del 28.02.2020 codice attestato n. 011523 inerente il sub. 1;

A.P.E. redatto dall' Ing. Currò Matteo del 25.02.2020 codice attestato n. 016070 inerente il sub. 3;

A.P.E. redatto dall' Ing. Currò Matteo del 28.02.2020 codice attestato n. 015540 inerente il sub. 11.

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 (*) | D934 - GATTATICO | |
| Dati Catastali (*) | Foglio (*) | 42 |
| | Particella o Mappale (*) | 173 |
| | Subalterno | 5 |

Ricerca attestati

NON CI SONO ATTESTATI CORRISPONDENTI AI PARAMETRI IMPOSTATI

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 (*) | D934 - GATTATICO | |
| Dati Catastali (*) | Foglio (*) | 42 |
| | Particella o Mappale (*) | 173 |
| | Subalterno | 8 |

Ricerca attestati

NON CI SONO ATTESTATI CORRISPONDENTI AI PARAMETRI IMPOSTATI

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 (*) | D934 - GATTATICO | |
| Dati Catastali (*) | Foglio (*) | 42 |
| | Particella o Mappale (*) | 173 |
| | Subalterno | 10 |

Ricerca attestati

NON CI SONO ATTESTATI CORRISPONDENTI AI PARAMETRI IMPOSTATI

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 (*) | D934 - GATTATICO | |
| Dati Catastali (*) | Foglio (*) | 42 |
| | Particella o Mappale (*) | 173 |
| | Subalterno | 13 |

Ricerca attestati

NON CI SONO ATTESTATI CORRISPONDENTI AI PARAMETRI IMPOSTATI

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 (*) | D934 - GATTATICO | |
| Dati Catastali (*) | Foglio (*) | 42 |
| | Particella o Mappale (*) | 467 |
| | Subalterno | 0 |

Ricerca attestati

NON CI SONO ATTESTATI CORRISPONDENTI AI PARAMETRI IMPOSTATI

- Il valore del lotto immobiliari proposti è sempre da intendersi a corpo e non a misura;
- Al momento del sopralluogo, all'interno delle unità immobiliari, **ERANO** presenti beni di **DISCRETO** valore (elettrodomestici, televisori, mobili, ecc.);
- 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 ed elaborato planimetrico;
- 7.4. visure catastali ed ipotecarie;
- 7.5. planimetrie catastali;
- 7.6. tavole autorizzative comunali/comunicazione ufficio tecnico;
- 7.7. certificazione notarile sostitutiva (art. 567 CPC);
- 7.8. atto di provenienza del bene;
- 7.9. visura camerale ditta eseguita;
- 7.10. C.D.U.;
- 7.11. attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 7.12. contratti di locazione;
- 7.13. allegato a,b,c,d;
- 7.14. 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, lì 13.08.2025

L'esperto estimatore designato


geom. Marco Palmieri

| |
|--|
| Collegio Geometri & 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