

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

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

### **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 15/2025**

Giudice delegato: **Dott.ssa Simona Boiardi**  
Liquidatore: **Avv. Rita Garlassi**

**AZIENDA PRATI VINI S.R.L. in liquidazione** con sede in Albinea (RE)  
P.IVA: 00144350352

## **LOTTO 1**

### **Rapporto di valutazione**

**Piena ed intera proprietà in Comune di Albinea, località La Noce via Naborre Campanini n. 1 di area ad uso turistico alberghiero con soprastanti fabbricati ad uso ristorante, abitazioni, ex stalla e fienile oltre ad area adibita a parcheggi in corpo staccato.**

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>4</b>
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>5</b>
<b>5-LOTTE DI VENDITA</b> .....	<b>8</b>
5.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI .....	8
5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	9
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 .....	11
5.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	11
5.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	11
5.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE .....	12
5.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE .....	12
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i> .....	12
<i>VALORE E DECURTAZIONI</i> .....	12
<i>DEPREZZAMENTI</i> .....	13
<i>VALORE D'ASTA</i> .....	13
<i>OFFERTA MINIMA D'ASTA (comma 2 dell'art. 571 c.p.c.)</i> .....	13
5.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	14
<b>6-ALTRE OSSERVAZIONI</b> .....	<b>14</b>
<i>6.1-LOTTO 1: RESOCONTO BENI MOBILI</i> .....	14
<b>7-ALLEGATI</b> .....	<b>14</b>
1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	14
2. MAPPA CATASTALE.....	14
3. VISURE CATASTALI .....	14
4. PLANIMETRIE CATASTALI.....	14
5. ATTO DI PROVENIENZA.....	14
6. NOTE FORMALITÀ IPOTECARIE .....	14
7. PRATICHE EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI .....	14
8. STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO .....	14
9. CONTRATTO DI LOCAZIONE .....	14
10. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA .....	14
11. VISURA CAMERALE .....	14
12. CERTIFICAZIONE ART. 567 .....	14

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

### **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 15/2025 LOTTO 1**

**Società:** AZIENDA PRATI VINI s.r.l. con sede in ALBINEA (RE) via Naborre Campanini 2/3 – P. IVA: 00144350352

**Liquidatore:** Avvocato Rita Garlassi

**Oggetto:** Piena ed intera proprietà in Comune di Albinea, località La Noce via Naborre Campanini n. 1 di area ad uso turistico alberghiero con soprastanti fabbricati ad uso ristorante, abitazione, ex stalla e fienile oltre ad area adibita a parcheggi in corpo staccato.

## **2-PREMESSE**

1. Con Sentenza 14/02/2025 stato nominato liquidatore giudiziale della società Azienda Prati Vini srl l'avvocato Rita Garlassi.
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, accesso presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Albinea, 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:**

AZIENDA PRATI VINI S.R.L. sede in ALBINEA (RE)

Codice fiscale: 00144350352 - *Proprietà per 1/1;*

## LOTTO 1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
LOCALI DI DEPOSITO	Comune di Albinea Via Campanini n 1	14		Mapp. 157	Mq 229	C/2 classe 1	697,79 euro
ABITAZIONE ECONOMICA	Comune di Albinea Via Campanini n 1	14		Mapp. 160 Sub. 8	Vani 4	A/3 classe 2	268,56 euro
ABITAZIONE ECONOMICA	Comune di Albinea Via Campanini n 1	14		Mapp. 160 Sub. 9	Vani 10	A/3 classe 2	671,39 euro
NEGOZIO e BOTTEGHE	Comune di Albinea Via Campanini n 1	14		Mapp. 160 Sub. 10	Mq 193	C/1 classe 2	5.242,97 euro
LOCALI DI DEPOSITO	Comune di Albinea Via Campanini n 1	14		Mapp. 160 Sub. 11	Mq 258	C/2 classe 1	786,15 euro

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

**INTESTATI:**

AZIENDA PRATI VINI S.R.L. sede in ALBINEA (RE)

Codice fiscale: 00144350352 - Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
TERRENO	ALBINEA	14		Mapp. 156	00.03.68	PRATO CLASSE 1	R.D. 1,62 euro R.A. 0,95 euro

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

- Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia 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 per distribuzione interna, consistenza e usi; Si rende necessario pertanto l'aggiornamento di tutte le schede catastali con una spesa di €. 5.000,00 circa.

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

L'intero compendio immobiliare (mappali 157 e 160) complessivamente confina: a nord con il mappale 148; a sud e ovest con la pubblica via Campanini; a est con il mappale 168.

L'area parcheggi (mappale 156) complessivamente confina: a nord, sud e ovest con il torrente; a est con la pubblica via Campanini.

#### **4-DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni immobili in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà in Comune di Albinea, località La Noce via Naborre Campanini n. 1 di area ad uso turistico alberghiero con soprastanti fabbricati ad uso ristorante, abitazione, ex stalla e fienile oltre ad area adibita a parcheggi in corpo staccato.

Sono ubicati in Comune di Albinea (RE), località La Noce in via Naborre Campanini n. 1 e posti in ambito rurale a circa 5 km dal centro di Albinea e 7 km dal centro di Reggio Emilia.

Il complesso è composto da due corpi di fabbrica ben distinti uniti tra loro da porzione di tettoia in legno con manto in coppi entrambi realizzati in epoca anteriore al 1967 presumibilmente nei primi anni '900:

Il primo corpo di forma rettangolare, ex stalla da bovini, è composto al piano terreno da ex stalla e dal piano primo da ex fienile oltre a bassi servizi posti in adiacenza sul lato sud adibiti a cantine, ripostigli e lavanderia; La struttura è in mattoni dell'epoca a vista, la copertura è in legno a due falde con manto in coppi vecchi tipo reggiano, il solaio intermedio è a volti in mattoni a vista dell'epoca; oggetto di opere di straordinaria manutenzione alle strutture portanti risalenti agli ultimi anni risulta allo stato di cantiere, non terminato ma in sufficienti condizioni di conservazione; I bassi servizi, viste le finiture presenti, un tempo porcili e/o pollai risultano oggi trasformati in accessori a servizio del locale commerciale (ripostigli, lavanderia)

indicativamente negli anni '80 risultando in scarse condizioni di conservazione.

Il secondo corpo di fabbrica di forma irregolare è invece composto da tre piani fuori terra dove trovano posto:

- Al piano terreno locali adibiti a pubblico esercizio (ristorante trattoria) e più precisamente da ingresso/bar, quattro sale ristorante, due locali ad uso cucina, dispensa oltre a servizi igienici anche per disabili;
- Al piano primo risultano presenti altri quattro ampi locali a servizio del ristorante con servizi igienici oltre ad un alloggio composto da ingresso, soggiorno pranzo, camera da letto, disimpegno, bagno e ripostiglio;
- Al secondo piano è presente un ampio alloggio composto da ingresso, pranzo, soggiorno, cucina, quattro camere da letto, corridoio, bagno e sottotetto;
- Il terzo piano presente in piccola porzione è composto da un vano non agibile ed impraticabile per le ridotte altezze.

La struttura è in mattoni dell'epoca intonacati al civile e tinteggiati, le strutture orizzontali sono per la quasi totalità in legno dell'epoca con interposte tavelle fatta esclusione per alcune porzioni sicuramente sostituite o rinforzate per vetustà; la copertura è a più falde con manto in coppi vecchi tipo reggiano.

L'edificio presenta due livelli di finiture; Parte dei locali adibiti a ristorante (porzione del piano terra) risultano utilizzati, con impiantistica presumibilmente a norma, in discreto stato di manutenzione e conservazione e utilizzabili per l'uso che gli è proprio; contrariamente il resto del fabbricato, compreso i due alloggi, risulta in scarse condizioni di conservazione e manutenzione con impiantistica non a norma e presumibilmente non funzionante ed in completo stato di abbandono individuando negli anni '90 gli ultimi interventi di manutenzione.

Risulta presente sui lati nord, sud e est mq. 1000 circa di area cortiliva in parte pavimentata in pietra con ampio porticato perimetrale al fabbricato, ed in parte mantenuta a verde, recintata e con piante ad alto fusto.

È presente inoltre in corpo staccato, ma separata solamente dalla pubblica via, area asfaltata di superficie catastale pari a mq. 368 utilizzata come parcheggio a servizio dell'attività.

Nella valutazione vengono inoltre considerate come incluse le generali dotazioni impiantistiche fisse quali gli impianti di riscaldamento con caldaie a gas e termosifoni in ghisa, gli impianti elettrici base, i servizi igienici oltre agli allacci alle utenze di rete. Non risulta compreso nessun arredo o impiantistica specifica per la ristorazione.

Il compendio principale ricade nel vigente strumento urbanistico in ambito "Zone Omogenee D.6 per attrezzature turistico-alberghiere" come meglio descritto all'art. 70 delle N.T.A; Contrariamente la porzione adibita a parcheggi ricade in ambito "Sistema forestale e boschivo" (art. 45); L'intero bene ricade nel Vincolo Paesaggistico ai sensi della Legge 42/2004 (Torrente Lodola) oltre ad altri vincoli come meglio descritti nel Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

#### ASPETTI CHE INCIDONO POSITIVAMENTE SULLA STIMA:

- Buona potenzialità per destinazione urbanistica;
- Buona potenzialità per destinazione d'uso legittimata;
- Buona ubicazione.

#### ASPETTI CHE INCIDONO NEGATIVAMENTE SULLA STIMA:

- Scarso stato di conservazione e manutenzione;
- Importanti costi per il recupero funzionale dell'intera struttura.

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

#### **FABBRICATO EX RURALE – MAPPALE 157**

LOCALI PIANO TERRA (mq. 127.00 x 100%)	mq.	127.00
LOCALI PIANO PRIMO (mq. 127.00 x 100%)	mq.	127.00
AREA CORTILIVA (mq. 123.00 x 10%)	mq.	12.30
<u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA</u>	<u>mq.</u>	<u>266.00</u>

## LOTTO 1

**PORZIONE USO PUBBLICO ESERCIZIO – MAPPALE 160 SUB. 10 e 11**

LOCALI PIANO TERRA (mq. 280.00 x 100%)	mq.	280.00
LOCALI PIANO TERRA IN DISUSO (mq. 110.00 x 50%)	mq.	55.00
LOCALI PIANO PRIMO IN DISUSO (mq. 180.00 x 50%)	mq.	90.00
PORTICATO - TETTOIA (mq. 102.00 x 30%)	mq.	30.60
<u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA</u>	mq.	<u>455.00</u>

**ALLOGGIO – PIANO 1° – MAPPALE 160 SUB. 8**

ALLOGGIO PIANO PRIMO (mq. 78.00 x 100%)	mq.	78.00
<u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA</u>	mq.	<u>78.00</u>

**ALLOGGIO – PIANO 2° – MAPPALE 160 SUB. 9**

ALLOGGIO PIANO SECONDO (mq. 145.00 x 100%)	mq.	145.00
SOTTOTETTO PIANO SECONDO (mq. 48.00 x 25%)	mq.	12.00
<u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA</u>	mq.	<u>157.00</u>
<u>AREA CORTILIVA ESCLUSIVA</u>	mq.	<u>1065.00</u>

**TERRENO – MAPPALE 156**

<u>PARCHEGGIO FRONTE STRADA</u>	mq.	<u>368.00</u>
---------------------------------	-----	---------------

**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 o lotti**. 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:**

AZIENDA PRATI VINI S.R.L. sede in ALBINEA (RE)

Codice fiscale: 00144350352 - *Proprietà per 1/1;*

## LOTTO 1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
LOCALI DI DEPOSITO	Comune di Albinea Via Campanini n 1	14		Mapp. 157	Mq 229	C/2 classe 1	697,79 euro
ABITAZIONE ECONOMICA	Comune di Albinea Via Campanini n 1	14		Mapp. 160 Sub. 8	Vani 4	A/3 classe 2	268,56 euro
ABITAZIONE ECONOMICA	Comune di Albinea Via Campanini n 1	14		Mapp. 160 Sub. 9	Vani 10	A/3 classe 2	671,39 euro
NEGOZIO e BOTTEGHE	Comune di Albinea Via Campanini n 1	14		Mapp. 160 Sub. 10	Mq 193	C/1 classe 2	5.242,97 euro
LOCALI DI DEPOSITO	Comune di Albinea Via Campanini n 1	14		Mapp. 160 Sub. 11	Mq 258	C/2 classe 1	786,15 euro

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

AZIENDA PRATI VINI S.R.L. sede in ALBINEA (RE)

Codice fiscale: 00144350352 - Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
TERRENO	ALBINEA	14		Mapp. 156	00.03.68	PRATO CLASSE 1	R.D. 1,62 euro R.A. 0,95 euro

**5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE**

Piena ed intera proprietà in Comune di Albinea, località La Noce via Naborre Campanini n. 1 di area ad uso turistico alberghiero con soprastanti fabbricati

ad uso ristorante, abitazioni, ex stalla e fienile oltre ad area adibita a parcheggi in corpo staccato.

Scarse condizioni di conservazione e manutenzione; Diforme dal punto di vista edilizio e catastale, necessita di sanatoria catastale, edilizia e paesaggistica; Parzialmente occupato con contratto di locazione con scadenza 30/09/2029.

### **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 agli immobili oggetto di relazione reperite all'ufficio edilizia del Comune di Albinea; Gli immobili risultano realizzati antecedentemente all'introduzione del primo strumento urbanistico; Successivamente risultano presenti i seguenti atti:

- Domanda per costruire n. 48/1955 del 25/02/2025 (ampliamento caseificio)
- Nulla osta per lavori edili n. 405/1964 del 07/12/1964 (costruzione autorimessa);
- Condonò edilizio 363/1986 presentato il 29/03/1986 (cambio d'uso caseificio / ristorante e realizzazione porticato) con richiesta di documentazione integrativa e mai chiuso;
- DIA – Denuncia di inizio attività n. 96/2005 del 22/04/2005 (opere interne) priva di fine lavori;
- DIA – Denuncia di inizio attività n. 93/2008 del 03/04/2008 (opere interne alla stalla / fienile) priva di fine lavori;
- DIA – Denuncia di inizio attività n. 61/2011 del 31/03/2011 (opere di completamento della 93/2008) sospesa e priva di fine lavori;

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 rispetto alle pratiche edilizie presenti agli atti e si segnala la non consecutività tra di esse; Inoltre la maggior parte delle pratiche risulta incompleta e non chiusa oltre a non essere presente nessuna fine lavori e agibilità.

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

Da informazioni recepite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albinea le difformità presenti potrebbero essere sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria comprensiva della parte architettonica e della parte paesaggistica in quanto l'immobile ricade in vincolo paesaggistico del fiume Lodola ai sensi della legge 42/2004; Solamente in seguito all'istruttoria della pratica di sanatoria presso il Comune di Albinea e la Sovrintendenza dei Beni Culturali di Bologna sarà possibile evidenziare con certezza la fattibilità dell'operazione e la quantificazione della sanzione.

L'importo è stimato dallo scrivente in complessivi €. 40.000,00 comprensivi di spese tecniche di redazione pratiche (comprensive di quanto indicato al precedente punto 3.2), sanzioni amministrative 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 10 e 11 del mappale 160: Alla data del sopralluogo risultano goduti in LOCAZIONE dalla Società PEGASO SRL con sede in Reggio Emilia 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 con prima scadenza 30/09/2029 e un canone mensile pattuito in €. 1.100,00; Vista l'impraticabilità e l'inutilizzabilità della maggior parte dei locali si ritiene l'importo congruo ai sensi dell'Art. 2923 comma 3 del C.C.

Quanto ai restanti immobili 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 26/07/2025, che di seguito si riassumono:

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** trascritta in data 26/02/2025 al n. 2636 R.P., a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA' AZIENDA PRATI VINI SRL.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 28/02/2025 al n. 753 R.P., a favore di CANTINA DI CARPI E SORBARA SOCIETA' AGRICOLA COOPERATIVA con sede in Carpi (MO) a carico di Azienda Prati Vini srl con sede in ALBINEA (RE) per la somma di €. 50.000,00.

### **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:

## LOTTO 1

**FABBRICATO EX RURALE – MAPPALE 157**Mq. 266.00 x €/mq. 295,00 circa €. **78.000,00****PORZIONE USO PUBBLICO ESERCIZIO – MAPPALE 160 SUB. 10 e 11**Mq. 455.00 x €/mq. 800,00 circa €. **364.000,00****ALLOGGIO – PIANO 1° – MAPPALE 160 SUB. 8**Mq. 78.00 x €/mq. 700,00 circa €. **55.000,00****ALLOGGIO – PIANO 2° – MAPPALE 160 SUB. 9**Mq. 157.00 x €/mq. 700,00 circa €. **110.000,00****AREA CORTILIVA ESCLUSIVA – MAPPALE 160**Mq. 1065.00 x €/mq. 30,00 circa €. **32.000,00****PARCHEGGI – MAPPALE 156**Mq. 368.00 x €/mq. 30,00 circa €. **11.000,00**

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

**Per sanatoria edilizia e catastale** €. **-40.000,00****Valore risultante complessivo a corpo** €. **610.000,00****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**€. **610.000,00 – 20%** €. **488.000,00****OFFERTA MINIMA D'ASTA (COMMA 2 DELL'ART. 571 C.P.C.)**€. **488.000,00 – 25%** €. **366.000,00**

## **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 Luigi Zanichelli del 18/12/1997 Repertorio n. 48796 e rettificato con scrittura privata autenticata Notaio Dottor Luigi Zanichelli del 02/04/1998 Repertorio 50624 in allegato.

## **6-ALTRE OSSERVAZIONI**

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

La quasi totalità dei beni mobili risulta di proprietà del titolare del ramo d'azienda signor Prati Giuseppe titolare di Licenza per somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

## **7-ALLEGATI**

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. MAPPA CATASTALE
3. VISURE CATASTALI
4. PLANIMETRIE CATASTALI
5. ATTO DI PROVENIENZA
6. NOTE FORMALITÀ IPOTECARIE
7. PRATICHE EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI
8. STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO
9. CONTRATTO DI LOCAZIONE
10. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
11. VISURA CAMERALE
12. CERTIFICAZIONE ART. 567

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, 28/07/2025

### **L'esperto stimatore**

