

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni immobiliari  
*G.E. Dott.ssa Sommariva Camilla*

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA  
AGGIORNAMENTO APRILE 2026**

**Esecuzione immobiliare 144/2024**

Promossa da: \*\*\*\*\*

Contro:

\*\*\*\*\*












Esperto designato:

**Iotti geom. Pietro**



**Immobili siti in Fabriano RE – via Motta 11/15/17**

—

<b>DATO</b>	<b>CONFORME</b>	<b>SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA</b>																																						
<b>TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO – RG / RP.</b>	SI	 14158/1929 del 26.08.2024 e 1675/2329 del 01.02.2024																																						
<b>DIRITTO REALE PIGNORATO</b>	SI	 <b>PROPRIETÀ</b> – QUOTA 1/1																																						
<b>UBICAZIONE IMMOBILI</b>	-	Fabbrico (RE) – via Motta n. 11/15/17																																						
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	-	<table border="1"> <thead> <tr> <th><b>COMUNE</b></th> <th><b>FOGLIO</b></th> <th><b>MAPPALE</b></th> <th><b>SUB.</b></th> <th><b>categoria</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="8">Fabbrico</td> <td>6</td> <td>52</td> <td>3</td> <td>C/6</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>52</td> <td>4</td> <td>C/6</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>52</td> <td>5</td> <td>A/3</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>52</td> <td>6</td> <td>A/3</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>52</td> <td>7</td> <td>D/1</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>52</td> <td>-</td> <td>Ente urbano</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>127</td> <td>-</td> <td>Seminativo</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>128</td> <td>-</td> <td>D/1</td> </tr> </tbody> </table>	<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>	Fabbrico	6	52	3	C/6	6	52	4	C/6	6	52	5	A/3	6	52	6	A/3	6	52	7	D/1	6	52	-	Ente urbano	6	127	-	Seminativo	6	128	-	D/1
		<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>																																		
		Fabbrico	6	52	3	C/6																																		
			6	52	4	C/6																																		
			6	52	5	A/3																																		
			6	52	6	A/3																																		
			6	52	7	D/1																																		
			6	52	-	Ente urbano																																		
			6	127	-	Seminativo																																		
6	128		-	D/1																																				
NO	 PARZIALMENTE CONFORME																																							
NO	 SARANNO NECESSARI RIPRISTINI/SANATORIA																																							
NO	 NON SONO STATE REPERITE LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'																																							
NO	 PRIVI DI CERTIFICATO																																							
-	 <b>LOTTO 1 OCCUPATI DALL'ESECUTATO</b> - LIBERI AL DECRETO DI TRASFERIMENTO <b>LOTTO 2 OCCUPATO CON REGOLARE CONTRATTO</b> VALIDO FINO AL 31/12/2026																																							
-	 <b>LOTTO 1 LIBERO</b> <b>LOTTO 2 ARREDATO CON MOBILIO DI PROPRIETA INQUILINO</b>																																							
<b>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</b>	-	 <b>NON PRESENTI</b>																																						
<b>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</b>	-	 <b>NON PRESENTI</b>																																						
<b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</b>	-	 <b>PRIVI DI SPESE CONDOMINIALI</b>																																						
<b>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</b>	<b>LOTTO 1 € 415.000</b> – EURO quattrocentoquindicimila/00 <b>LOTTO 2 € 47.000</b> – EURO quarantasettemila/00																																							
<b>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</b>	<b>LOTTO 1 € 311.000</b> – EURO trecentoundicimila/00 <b>LOTTO 2 € 35.000</b> – EURO trentacinquemila/00																																							
<b>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</b>	25/06/2025																																							
<b>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</b>	---																																							

<b>SOMMARIO .....</b>	<b>3</b>
<b>1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
<b>2 - COMUNICAZIONI.....</b>	<b>4</b>
<b>3 - DATI CATASTALI.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E RISULTANTI DALLA PERIZIA .....</b>	<b>5</b>
IA - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.) .....	5
<b>3.2 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....</b>	<b>6</b>
<b>4 - DESCRIZIONE DEI BENI .....</b>	<b>7</b>
<b>5-LOTTE DI VENDITA .....</b>	<b>11</b>
<b>5.1-LOTTO 1 .....</b>	<b>12</b>
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	12
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	13
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITÀ EDILIZIA .....	17
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO .....	17
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	17
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	18
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	18
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	19
5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE.....	19
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	20
<b>5.2-LOTTO 2 .....</b>	<b>21</b>
5.2.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI.....	21
5.2.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	21
5.2.3-LOTTO 2: REGOLARITÀ EDILIZIA .....	22
5.2.4-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO .....	23
5.2.5-LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	23
5.2.6-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	23
5.2.7-LOTTO 2: VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	23
5.2.8-LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	24
5.2.9-LOTTO 2: VALORE DEL BENE.....	24
5.2.10-LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	25
<b>6- STATO CIVILE DEL DEBITORE .....</b>	<b>25</b>
<b>7-ALTRE NOTIZIE .....</b>	<b>26</b>
<b>8-ELENCO DEGLI ALLEGATI .....</b>	<b>26</b>
8.1 COROGRAFIA DI INSERIMENTO (LOTTO 1 E LOTTO 2)	
8.2 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E VISURE CATASTALI	
8.3 PLANIMETRIE CATASTALI	
8.4 ATTI DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E CERTIFICATO NOTARILE	
8.5 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI	
8.6 ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE E ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE	
8.7 VERIFICHE EDILIZIE E URBANISTICHE	
8.8 VERIFICA SUSSISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE E CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'ABITAZIONE	
8.9 ALLEGATI A - B - C -D	
8.10 CD ROM (CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)	

## 1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI - PROCEDURA N° 144/2024

**Esecutato:** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**Procedente:** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
presso  
Avv. Stefano Bargellini, Via Cesare Battisti 33 Bologna  
e-mail: [stefano.bargellini@ordineavvocatibopec.it](mailto:stefano.bargellini@ordineavvocatibopec.it)

**Comproprietario:** \*\*\*\*\*

**Creditore iscritto non intervenuto:** \*\*\*\*\*

**Custode Giudiziario:** **Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia**  
via G. Saragat 19. Reggio Emilia

**Esperto Designato:** **Geom. Iotti Pietro**  
viale Monte San Michele 4 42121 Reggio E.  
Mail [pietro@studiobertani.com](mailto:pietro@studiobertani.com) pec.  
[pietro.iotti@geopec.it](mailto:pietro.iotti@geopec.it)

- **Data conferimento incarico:** 15/11/2024
- **Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria del:** 21/04/2025
- **Udienza:** 21/05/2025
- **Data trascrizione pignoramento:** 01/02/2024 e 26/08/2024

## 2 - COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o e-mail<sup>1</sup> della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali.

In data 09/12/2024 è stato effettuato l'accesso all'immobile alla presenza del \*\*\*\*\* e il \*\*\*\*\* inquilino della parte abitativa.

---

<sup>1</sup> Vedi Allegato 8.6

Copia della presente perizia sarà trasmessa via e-mail ai Legali del Procedente, intervenuti, esecutati e occupanti l'immobile.

### 3 - DATI CATASTALI

#### 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO (2) E RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

##### IA - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

##### INTESTAZIONE:

\*\*\*\*\*

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria <sup>3</sup> e classe	Rendita
fabbricato	Comune di Fabbrico RE Via Motta 11	6		52/3	340 mq	C/6 cl. 2	1.229,17 €
fabbricato	Comune di Fabbrico RE Via Motta 11	6		52/4	54 mq	C/6 cl. 2	195,22 €
fabbricato	Comune di Fabbrico RE Via Motta 15	6		52/5	Vani 10.5	A/3 cl. 1	596,15 €
fabbricato	Comune di Fabbrico RE Via Motta 17	6		52/6	Vani 6.5	A/3 cl. 1	369,27 €
fabbricato	Comune di Fabbrico RE Via Motta 11	6		52/7	-----	D/1	10.574,00 €

<sup>2</sup> Vedi allegato 8.4

<sup>3</sup> Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo 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: prigioni 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.



## 4 - DESCRIZIONE DEI BENI

### PIENA PROPRIETA' DI FABBRICATI AGRICOLI PER TRASFORMAZIONE E STAGIONATURA FORMAGGIO

Trattasi di terreni e fabbricati a destinazione urbanistica agricola, opificio per la trasformazione del latte in formaggio, salatura e stagionatura delle forme, un'abitazione e terreni agricoli con soprastante impianto fotovoltaico, il tutto per una superficie di terreni (aree cortilive e agricoli) di circa mq 19.000 e una superficie commerciale di circa mq 4.000.

Il compendio immobiliare si trova a circa 2 Km dal centro abitato di Fabbrico ed è costituito da un ampio stabilimento adibito alla trasformazione del latte in formaggio, con sale per le lavorazioni cagliatura, salatura e stagionatura, realizzato in aderenza a villa padronale dei primi del '900, oltre ad un secondo fabbricato residenziale di modeste dimensioni e a terreni adiacenti con impianto fotovoltaico a terra a fine ciclo produttivo.

#### Fabbricato censito al mappale 52 sub. 4 e 5 (abitazione e garage)

Fabbricato attualmente versante in cattive condizioni sia strutturali che di manutenzione, in quanto in disuso da molti anni, esternamente si presenta con forme tipiche dei fabbricati padronali edificati nei primi del Novecento in muratura portante intonacata, scuri e finestre in legno e copertura in legno a quattro falde.

Internamente le finiture sono tipiche, con pavimentazioni in cotto e ceramica e solai in legno con evidenti problemi statici e diffusi problemi di umidità.

Al piano terra si trova l'androne di ingresso, un'ampia cantina, cucina-pranzo, soggiorno e una scala che conduce al piano superiore; l'altezza di piano è di 3,00 m. Sul fronte ovest del fabbricato è stato realizzato un corpo, che collega il fabbricato abitativo allo stabilimento produttivo, adibito a garage, con altezza di 4,30 m con copertura piana.

Al piano primo si trova un ampio disimpegno centrale che conduce a n. 4 camere da letto e un servizio igienico, da una delle camere si accede ad una quinta stanza da letto; il piano ha un'altezza di 3,00 m.

Al piano sottotetto si trova lo stesso disimpegno centrale dal quale si accede a n.4 vani soffitta, che ricalcano il piano sottostante; la copertura è a quattro falde con l'altezza di gronda pari a 2,45 m e altezza di colmo paria a 3,50 m.





- La pavimentazione in piastrelle in cotto e graniglia di marmo
- L'impianto elettrico è esterno e non conforme alle normative attuali
- Le porte interne, ove presenti, sono in legno; le finestre sono dotate di serramento in legno con vetro singolo e scuretti in legno, il tutto in pessime condizioni.
- Nel servizio igienico sono presenti apparecchi sanitari risalenti all'epoca della costruzione.
- I locali sono dotati di termosifoni non attualmente funzionanti
- La copertura è in legno in apparenza si presenta in discrete condizioni

Il fabbricato abitativo ha una superficie commerciale di mq 430, considerando le soffitte e la cantina al 50%; l'area cortiliva di pertinenza è di 88 mq. Il garage ha una superficie commerciale di 56 mq.

Si precisa che lo stato autorizzato non coincide totalmente con quanto visionato, le difformità saranno meglio descritte nel capitolo "regolarità edilizia".

Fabbricato censito al map. 52 sub. 7 (stabilimento adibito alla trasformazione del latte in formaggio)

Trattasi di opificio costituito da più fabbricati ad un solo piano, il tutto progettato e adattato al fine della lavorazione di trasformazione del latte in formaggio, con ampio affaccio sulle strade pubbliche (Via Motta e Via Bottona) con buona viabilità.

Le strutture realizzate in diversi interventi, risultano parte con struttura in cemento armato (travi e pilastri), parti in muratura portante; attualmente tutta l'area e i fabbricati si trovano in cattive condizioni di manutenzione, in quanto non più utilizzati. E' dotato di quattro accessi carrai, due su Via Motta e due sulla perpendicolare Via Bottona.

Al piano terra – i locali sono ripartiti in funzione delle lavorazioni in n.2 camere del latte, camera di sosta forme con locale siero, salatoio con camera calda, n. 2 magazzini per forme, locale spaccio e ufficio, oltre ai servizi necessari quali locale generatore e locale caldaia, spogliatoi, w.c. docce, dislocati in due differenti zone, e una tettoia; i locali hanno altezze che variano da 3,60 m a 4,40 m, e oltre i 7 m nei magazzini.

All'interno dell'opificio sono presenti impianti, apparecchiature e scaffalature necessarie per l'attività dismessa, solo in parte, infatti risultano essere state rimosse le "campane" per la cottura e altri impianti. Mentre nell'area cortiliva, che circonda il fabbricato, è presente una pesa e un grosso impianto di depurazione, di cui non si è potuto rilevare l'efficienza in quanto attualmente non vi è produzione di reflui.



Il fabbricato ha una superficie commerciale di mq 2.930; l'area cortiliva in dotazione è pari a 8.188 mq.

*Fabbricato censito al map. 52 sub. 3 (autorimessa)*

Trattasi di fabbricato ad un solo piano, in buona parte adibito ad autorimessa, realizzato con struttura in cemento armato (travi e pilastri) e copertura prefabbricata; attualmente versa in mediocri condizioni di manutenzione, in quanto da tempo non utilizzato, l'altezza dell'unico ampio vano è pari a 3,50 in gronda e 5,60 m in colmo; in aderenza ad esso vi è un'appendice (ex porcilaie in disuso), con altezza massima di 2,90m e altezza minima di 2,15, realizzata in muratura e con copertura in onduline di fibrocemento presumibilmente contenente amianto, sarà pertanto necessaria la sua rimozione.



Il fabbricato ha una superficie commerciale di mq 450.

Terreni censiti ai mappali 127 e 128

Terreno pianeggiante, sul mappale 128 insiste un impianto fotovoltaico a terra con potenza di 99 kW, realizzato in forza di contratto di cessione di diritto di superficie a terzi recentemente scaduto, pertanto l'impianto è attualmente di proprietà del proprietario dell'area; i terreni sono accessibili attraverso cancello da via Bottona e risultano recintati.



I terreni hanno una superficie totale di mq 10.290.

Fabbricato censito al mappale 52 sub. 6 (abitazione)

Modesto fabbricato abitativo monopiano in discrete condizioni, esternamente si presenta in muratura portante intonacata, scuri e finestre in legno con vetro singolo, solai latero cementizi con copertura a quattro falde. Internamente le finiture sono modeste, con pavimentazioni in ceramica, porte in legno tamburato, si sono riscontrate diffuse infiltrazioni di umidità.

Piano terra composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, e n.3 camere da letto; l'altezza di piano è di 3,00 m. Esternamente, in aderenza al fabbricato è posizionata una piccola centrale termica, probabilmente non funzionante, in quanto l'alloggio è riscaldato mediante stufe a pellet.

L'unità è dotata una area cortiliva parzialmente recitata.



- La pavimentazione in ceramica standard
- L'impianto elettrico è in parte sottotraccia e presumibilmente non conforme alle normative attuali
- Le porte interne, sono in legno tamburato; le finestre sono dotate di serramento in legno con vetro singolo e scuretti in legno.
- Il servizio igienico è dotato di apparecchi sanitari di tipo modesto.
- I locali sono riscaldati con stufe a pellet.
- L'acqua sanitaria è riscaldata con boiler elettrico

Il fabbricato ha una superficie commerciale di mq 130; l'area cortiliva esclusiva è di circa 436 mq con soprastante box in lamiera "abusivo e pertanto da rimuovere.

Si precisa che lo stato autorizzato non coincide totalmente con quanto visionato, le difformità saranno meglio descritte nel capitolo "regolarità edilizia".

Secondo il **RUE** vigente nel Comune di Fabbrico l'intera area rientra in – *Insedimenti rurali con specifica vocazione agricola*- normata al Capo III Art. VII.11 F) delle Norme di Attuazione, in

considerazione della destinazione agricola, si precisa che le attività che possono essere svolte all'interno delle strutture devono essere connesse all'agricoltura.

## 5-LOTTE DI VENDITA

Lo scrivente ritiene che il bene nel suo complesso, per la sua conformazione, stato di manutenzione, struttura, tipologia e destinazione d'uso, sia per logica divisibile in soli n. 2 lotti, in quanto il fabbricato residenziale censito al subalterno 5, oltre a versare in pessime condizioni strutturali e ad essere strettamente collegato allo stabilimento produttivo, è privo di adeguata area cortiliva e di accessori connessi alla residenza, tutto ciò renderebbe difficilmente attuabile un'eventuale ristrutturazione indipendente dallo stabilimento produttivo; al contrario, si ritiene ben scindibile dal resto della proprietà il fabbricato residenziale censito al subalterno 6.

Per tutti questi motivi si giudica la vendita in due lotti la più adeguata.

### 5.1-LOTTO 1

#### 5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

##### BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

##### INTESTAZIONE:

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria <sup>5</sup> e classe	Rendita
fabbricato	Comune di Fabbrico RE Via Motta 11	6		52/3	340 mq	C/6 cl. 2	1.229,17 €
fabbricato	Comune di Fabbrico RE Via Motta 11	6		52/4	54 mq	C/6 cl. 2	195,22 €
fabbricato	Comune di Fabbrico RE Via Motta 15	6		52/5	Vani 10.5	A/3 cl. 1	596,15 €

<sup>5</sup> Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo 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: prigioni 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.

fabbricato	Comune di Fabbrico RE Via Motta 11	6		52/7	-----	D/1	10.574,00 €
------------	---------------------------------------	---	--	------	-------	-----	-------------

**INTESTAZIONE:**

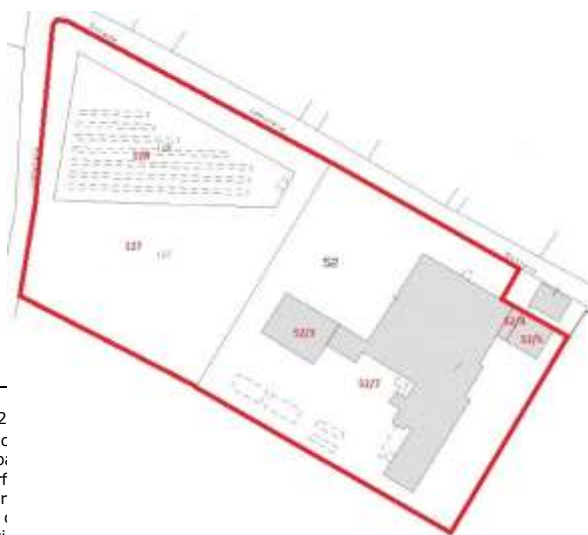
\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria <sup>6</sup> e classe	Rendita
terreno	Comune di Fabbrico RE Via Motta snc	6		127	7.002 mq	SEMIN. CI 2	R.D. € 46,18 R.A. € 57,86
fabbricato	Comune di Fabbrico RE Via Motta 15	6		128	----	D/1	2.688,00 €

Confini lotto: a nord strada pubblica (via Bottona), a est strada pubblica (via Motta), a ovest e sud proprietà altre ragioni.

**5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE**

Piena proprietà di stabilimento produttivo-agricolo, autorimesse, fabbricato residenziali e terreni, siti in via Motta 11 e 15, Fabbrico RE.



<sup>6</sup> Definizioni del DPR 2 economico - A/4: abitazioni di tipo abitazioni in ville - A/9: castelli, p; B/1: collegi e convitti, ricoveri, orf uffici pubblici - B/5: scuole, labor categoria A/9 - B/7: cappelle ed i negozi e botteghe - C/2: magazzi 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.

di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: /11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. dali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: mie che non hanno sede in edifici della tterranei per depositi di derrate - C/1: icati e locali per esercizi sportivi - C/5:

Fabbricato censito al mappale 52 sub. 4 e 5 (abitazione e garage)

Fabbricato attualmente versante in pessime condizioni sia strutturali che di manutenzione, in quanto in disuso da molti anni, esternamente si presenta con forme tipiche dei fabbricati padronali edificati nei primi del Novecento in muratura portante intonacata, scuri e finestre in legno e copertura in legno a quattro falde. La superficie commerciale della abitazione è pari a 430 mq, quella del garage è pari a 56 mq.

Internamente le finiture sono tipiche, con pavimentazioni in cotto e ceramica e solai in legno con evidenti problemi statici e diffusi problemi di umidità.

Al piano terra si trova l'androne di ingresso, un'ampia cantina, cucina-pranzo, soggiorno e una scala che conduce al piano superiore; l'altezza di piano è di 3,00 m. Sul fronte ovest del fabbricato è stato realizzato un corpo, che collega il fabbricato abitativo allo stabilimento produttivo, adibito a garage, con altezza di 4,30 m con copertura piana, sopra la quale sono dislocati degli impianti produttivi per la lavorazione del latte in disuso.

Al piano primo si trova un ampio disimpegno centrale che conduce a n. 4 camere da letto e un servizio igienico, da una delle camere si accede ad una quinta stanza da letto; il piano ha un'altezza di 3,00 m.

Al piano sottotetto si trova lo stesso disimpegno centrale dal quale si accede a n.4 vani soffitta, che ricalcano il piano sottostante; la copertura è a quattro falde con l'altezza di gronda pari a 2,45 m e altezza di colmo paria a 3,50 m.



PIANO TERRA 53/5



53/4





## PIANO TERRA 52/7

### Fabbricato censito al map. 52 sub. 3 (autorimessa e ex porcilaie)

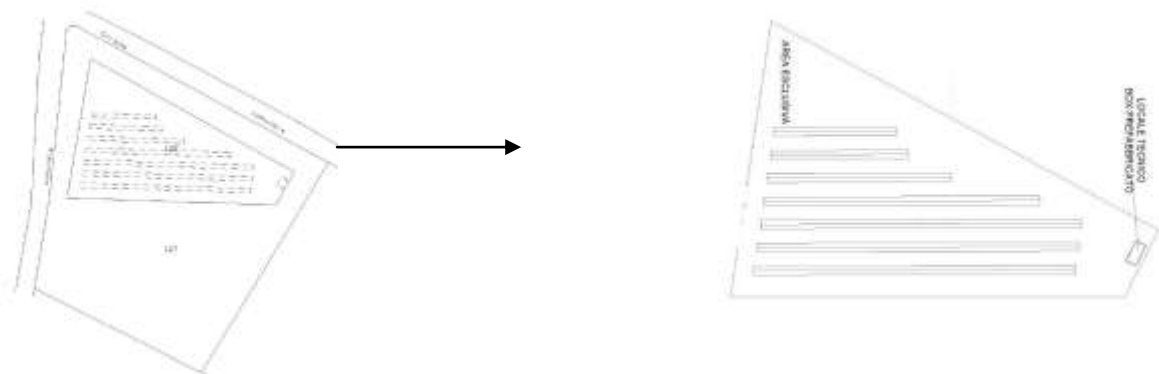
Trattasi di fabbricato ad un solo piano, in buona parte adibito ad autorimessa, la cui superficie commerciale è pari a 450 mq, realizzato con struttura in cemento armato (travi e pilastri) e copertura prefabbricata; attualmente versa in mediocri condizioni di manutenzione, in quanto da tempo non utilizzato, l'altezza dell'unico ampio vano è pari a 3,50 in gronda e 5,60 m in colmo; in aderenza ad esso vi è un'appendice (ex porcilaie in disuso), con altezza massima di 2,90m e altezza minima di 2,15, realizzata in muratura e con copertura in onduline di fibrocemento presumibilmente contenente amianto, pertanto, nella valutazione si è tenuto conto della rimozione della sua copertura.



## PIANO TERRA 52/3

### Terreni censiti ai mappali 127 e 128

Terreno a destinazione agricola, pianeggiante recintato, di complessivi 10.290 mq; sul mappale 128 insiste un impianto fotovoltaico a terra di proprietà (in quanto è attualmente scaduto il contratto di cessione del diritto di superficie con cui era stato realizzato, come precedentemente precisato); l'impianto, con potenza di 99 kW, è stato realizzato circa 15 anni fa, pertanto a fine ciclo; mentre il mappale 127 attualmente non è coltivato; i terreni hanno accesso su via Bottona.



### **5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA**

L'impianto iniziale, costituito dal fabbricato residenziale a da parte del caseificio e porcilaie, è stato edificato in epoca antecedente al 1967. Nel corso degli anni è stato più volte rimaneggiato, la prima pratica edilizia che si è avuto modo di visionare presso il comune di Fabbrico, risale al 19.07.1967 "Nulla osta alla realizzazione di capannone prefabbricato per scrofe" n. 843/67

Successivamente l'area è stata oggetto dei seguenti procedimenti edilizi:

Nulla osta" realizzazione di porcilaia e ampliamento sala parto" n.7/70 del 12.03.1970

Autorizzazione "ampliamento della sala del latte" n. 26/72 del 15.04.1972

Agibilità n.2/78 del 09.06.1978

C.E. "nuova costruzione locale caldaia" n.24/81

Condono "ampliamento porcilaia e vani accessori alla latteria" n. 90/89 del 19.12.1989 e relativa agibilità n. 90/C

C.E. "demolizione fabbricato e costruzione nuovo magazzino per formaggio" n. 42/88

Variante riduttiva per la non esecuzione di porticato n. 134.89

Agibilità n. 9/90 del 24.02.1990

C.E. "ampliamento e modifica di latteria sociale" n. 36/89 del 14.12.1989

Variante in corso d'opera del 20.07.1990

Agibilità n. 42/90 del 27.12.1990

Autorizzazione "realizzazione recinzione" n. 40/95 del 23.05.1995

D.I.A. "realizzazione vasca per impianto di depurazione" prot. n. 1473/2000

C.E. in sanatoria n. 30/2001 del 10.09.2001

C.E. "ampliamento e ristrutturazione di stabilimento per la trasformazione del latte" n. 31/2001 del 16.02.2002

C.E. "ampliamento e ristrutturazione di stabilimento per la trasformazione del latte" n. 33/02 del 19.10.2002

D.I.A. in variante n. 7/05 del 15.03.2005

Agibilità n. 12/2006 del 15.05.2006

D.I.A. "realizzazione accesso pedonale" prot. n. 5703/06 del 23.10.2006

D.I.A. "realizzazione impianto fotovoltaico a terra" n. 25/2010 del 06.06.2010

D.I.A. "realizzazione passo carraio e pesa" n. 5/2011 del 28.04.2011

D.I.A. in variante n. 28/2011

CIL "per modifiche interne zona servizi spogliatoi" n. 29/2016 del 25.10.2016

CILA "per modifiche interne alla camera del latte" n. 20/2017 del 24.05/2017

Si precisa che, per quanto si è potuto verificare, lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto concesso ed autorizzato, la parte residenziale non è stata oggetto di pratiche edilizie, tuttavia, alcune delle pratiche sopra citate ne riportano la distribuzione del piano terra con destinazioni differenti da quanto rappresentato nelle attuali planimetrie catastali, tale difformità non è rilevante ai fini della compravendita. Inoltre, dovrà essere sanata l'autorimessa censita al fg. 6 mapp. 52 sub. 4, in quanto autorizzato come tettoia nella sopra citata C.E. in sanatoria n. 30/2001, mentre, nella successiva pratica C.E. n. 31/2001, la stessa tettoia è rappresentata come autorimessa già esistente.

### **5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

E' necessario procedere alla rimozione dell'impianto fotovoltaico, in quanto a fine ciclo. Il costo per lo smantellamento dei soli pannelli comprensivo di gestione pratica per chiusura della convenzione con e-distribuzione/gse/terna ammonta a circa € 25.000. Non si quantifica la rimozione delle strutture in ferro e delle zavorre in cemento in quanto riutilizzabili per l'installazione di un nuovo impianto

fotovoltaico.

### **5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

E' necessaria la regolarizzazione dell'autorimessa censita al sub. 4, autorizzata come tettoia, e la rettifica delle destinazioni d'uso dei locali posti al piano terra dell'abitazione censita al sub. 5. Si quantifica la sanatoria in € 5.000, comprensiva di spese tecniche e sanzione.

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

La zona dello stabilimento adibita a ufficio e spaccio è attualmente occupata abusivamente e sarà libero al decreto di trasferimento, la parte abitativa è libera.

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

#### **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

#### **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA**

Le iscrizioni risultanti dalla certificazione ipotecaria e catastale allegata alla presente procedura sono le seguenti:

- Atto di costituzione di diritto di superficie sui terreni identificati al fg. 6 mapp. 48 e 49 (ora mapp. 127 e 128), a ministero dott.ssa Laura Flisi, in data 09.11.2010 rep. n. 20860/2818, trascritto il 19.11.2010 n. 14952, \*\*\*\*\* costituisce a favore \*\*\*\*\* diritto di superficie della durata di 15 anni per realizzazione di impianto fotovoltaico.
- Nota di Iscrizione n. 1884/11392 del 08.06.2016 Ipoteca volontaria – nascente da garanzia di debito, a favore di \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) – contro \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*), con sede in \*\*\*\*\* per l'importo di € 1.960.000, coinvolge tutti i beni oggetto della presente con precisazione della sola "proprietà per l'area" per le particelle 127 e 128 del fg. 6.
- Nota di Iscrizione n. 4663/29301 del 29.12.2023 Ipoteca giudiziale – nascente da garanzia di debito, a favore di \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) – contro \*\*\*\*\* in liquidazione, con sede in \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*), per l'importo di € 250.000, coinvolge tutti i beni oggetto della presente con esclusione delle particelle 127 e 128 del fg. 6.
- Nota di Trascrizione n. 1675/2329 del 01.02.2024 nascente da Verbale di Pignoramento immobili n. 7248/2023 del 10.01.2024, a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*), contro \*\*\*\*\* in liquidazione, con sede in \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*), coinvolge tutti i beni oggetto della presente con precisazione della sola "proprietà per l'area" per le particelle 127 e 128 del fg. 6.

- Nota di Trascrizione n. 14158/19209 del 26.08.2024 nascente da Verbale di Pignoramento immobili n. 3963/2024 del 03.08.2024, a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (c.f.\*\*\*\*\*), contro \*\*\*\*\* , con sede in \*\*\*\*\* , (c.f. \*\*\*\*\*), coinvolge tutti i beni oggetto della presente con precisazione della sola “proprietà per l’area” per le particelle 127 e 128 del fg. 6.

### 5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

### 5.1.9-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 dello stesso se posto sul libero mercato, pertanto: nella valutazione del valore di libero mercato, oltre ai fattori derivanti dall’analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali ubicazione, forma, dimensioni, utilizzo, stato d’uso, sono stati considerati gli elementi relativi alla commerciabilità del bene stesso, e la posizione urbanistica. In virtù di queste ed altre considerazioni di carattere generale, considerate tutte le caratteristiche oggettive e soggettive dell’immobile, la collocazione, l’orientamento, fatte le dovute comparazioni e valutazioni anche in ordine alla commercializzazione di beni simili avvenute nell’intorno del bene in oggetto e considerati altresì i limiti dovuti alle poche compravendite avvenute. Nella valutazione della base d’asta si è considerata inoltre l’assenza di garanzie per vizi occulti, la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, la condizione di minor appetibilità di immobile venduto all’asta e la necessità di un primo rilancio per l’aggiudicazione e per l’indisponibilità immediata.

#### VALORE LOTTO 1

##### Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell’immobile così descritto ipotizzando il bene “commercializzabile” a libero mercato e quindi regolarmente autorizzato e immediatamente utilizzabile, di superficie fabbricata di 3.866 mq, oltre ai di terreni e alle aree cortilive per una superficie complessiva di circa 18.566 mq, e censito come segue:

Comune di Fabbrico - foglio 6 mapp. 52 sub. 5 - A/3  
Fabbricato di Superficie mq 430                    **a corpo 130.000 euro**  
*pari a circa 300 euro al mq Superficie commerciale (per arrotondamento) compresa l’area esclusiva*

Comune di Fabbrico - foglio 6 mapp. 52 sub. 7 D/1  
Fabbricato di Superficie mq 2.930                    **a corpo 293.000 euro**  
*pari a circa 100 euro al mq Superficie commerciale (per arrotondamento) compresa l’area esclusiva*

Comune di Fabbrico - foglio 6 mapp. 52 sub. 3 - C/6  
Fabbricato di Superficie mq 450                    **a corpo 67.000 euro**

*pari a circa 150 euro al mq Superficie commerciale (per arrotondamento) tenendo conto della rimozione della parte di copertura contenente amianto*

Comune di Fabbrico - foglio 6 mapp. 52 sub. 4 - C/6  
Fabbricato di Superficie mq 56 **a corpo 10.000 euro**  
*pari a circa 180 euro al mq Superficie commerciale (per arrotondamento)*

Comune di Fabbrico - foglio 6 mapp. 128 – D/1  
Terreno di superficie mq 3.288 **a corpo 41.250 euro**  
*Valore terreno + impianto fotovoltaico presente, considerata la possibilità di realizzare nuovo impianto fotovoltaico*

Terreno Comune di Fabbrico - foglio 6 mapp. 127 escluso diritto di superficie  
Terreno di Superficie mq 7.002 **a corpo 15.000 euro**  
*VAM pubblicati per anno 2025 categoria seminativo per la zona di interesse euro/mq 3,56*

***valore commerciale complessivo dei fabbricati comprensivo delle aree cortilive, terreni con l'impianto fotovoltaico di terzi, in mercato libero***  
***a corpo € 556.250 (euro cinquecentocinquantaseimila duecentocinquanta)***

***VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO a corpo 556.250 €***

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi, modalità e particolarità di mercato, la valutazione in caso d'asta viene ridotta del 20% per l'assenza di garanzie per vizi occulti, la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, la condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta e la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione e per l'indisponibilità immediata, risultando pertanto come segue:

$$556.250 \times 80\% = \underline{445.000}$$

- = i costi per la sanatoria ammontano a circa € 5.000
- = i costi di ripristino per la rimozione dei pannelli fotovoltaici ammontano a circa € 25.000
- pertanto, viene determinato il Valore d'asta nel seguente modo:

<b><u>Valore a corpo - base d'asta – (445.000– 5.000 – 25.000)</u></b> <b><u>€ 415.000 (euro quattrocentoquindicimila )</u></b>
--

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

<b><u>Valore Minimo dell'offerta (75%) per arrotondamento</u></b> <b><u>€ 311.000 (euro trecentoundicimila )</u></b>
---

## 5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto unico hanno la seguente provenienza:

- Atto compravendita a ministero dott. Omero Araldi, in data 22.04.1997 rep. n. 47343/7233, trascritto il 16/05/1997 n. 5614, \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*), vende a \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*), con sede in \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*)

## 5.2-LOTTO 2

### 5.2.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI

#### BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

#### INTESTAZIONE:

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria <sup>7</sup> e classe	Rendita
fabbricato	Comune di Fabbrico RE Via Motta 17	6		52/6	Vani 6.5	A/3 cl. 1	369,27 €

Confini lotto: a nord strada pubblica (via Bottona), a est strada pubblica (via Motta), a ovest e sud stessa proprietà (lotto2).

7

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: prigioni 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.

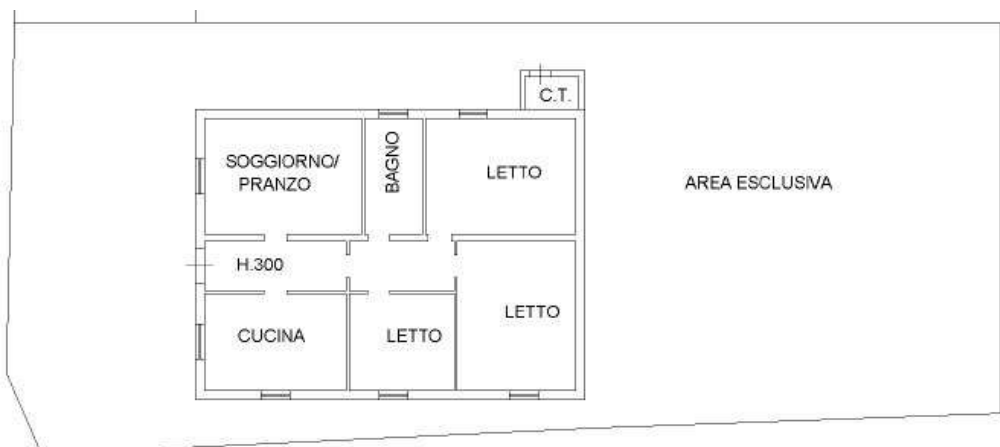
### 5.2.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di fabbricato residenziale unifamiliare con area cortiliva esclusiva, sito in via Motta 17, Fabbrico RE.



Modesto fabbricato abitativo monopiano in discrete condizioni, esternamente si presenta in muratura portante intonacata, scuri e finestre in legno con vetro singolo, solai latero cementizi con copertura a quattro falde. Internamente le finiture sono modeste, con pavimentazioni in ceramica, porte in legno tamburato, si sono riscontrate diffuse infiltrazioni di umidità. La sua superficie commerciale è pari a mq 130, mentre l'area cortiliva esclusiva conta 436 mq.

Piano terra composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, e n.3 camere da letto; l'altezza di piano è di 3,00 m. Esternamente, in aderenza al fabbricato è posizionata una piccola centrale termica, probabilmente non funzionante, in quanto l'alloggio è riscaldato mediante stufe a pellet.



- La pavimentazione in ceramica standard
- L'impianto elettrico è in parte sottotraccia e presumibilmente non conforme alle normative attuali
- Le porte interne, sono in legno tamburato; le finestre sono dotate di serramento in legno con vetro singolo e scuretti in legno.
- Il servizio igienico è dotato di apparecchi sanitari di tipo modesto.

- I locali sono riscaldati con stufe a pellet.
- L'acqua sanitaria è riscaldata con boiler elettrico
- L'area cortiliva è recintata con rete metallica montata su paline



**5.2.3**  
**-**  
**LOT**  
**TO**  
**2:**  
**REG**  
**OLA**  
**RIT**  
**A'**

## **EDILIZIA**

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 1967, da quanto si è avuto modo di visionare è stato oggetto di ristrutturazione a fronte del rilascio della C.E. n. 52/1977 del 22.12.77, avente per oggetto “Ristrutturazione interna di fabbricato per ricavarne abitazione dell’addetto ai suini”, è stata rilasciata agibilità n. 4/1987 del 17.03.1987, successivamente è stata oggetto di condono edilizio n. 90/C del 19.12.1989 e del rilascio dell’agibilità prot. n. 2008

Si precisa che, per quanto si è potuto verificare, lo stato dei luoghi non è perfettamente coincidente con quanto legittimato, infatti si è riscontrata la presenza di alcuni manufatti non autorizzati, quali: una piccola tettoia sulla porta di ingresso, un locale tecnico in muratura realizzato in aderenza al fabbricato, lato sud, accessibile dall’esterno, un piccolo ripostiglio in legno, anch’esso accessibile dall’esterno, in aderenza al fabbricato sul lato ovest e, staccato dal fabbricato, sull’area cortiliva di pertinenza, un box prefabbricato adibito a ricovero attrezzi/garage. Infine, si segnala un errore nell’elaborato grafico del prospetto sud allegato alla pratica C.E. n.52/77, ove sono rappresentate due finestre che invece risultano tamponate sulla pianta allegata alla medesima pratica, coincidente con lo stato di fatto.

## **5.2.4-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

Ripristino della situazione legittima tramite la rimozione dei manufatti non autorizzati, come sopra descritti per una spesa forfettaria di circa € 5.000.

## **5.2.5-LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Non presenti.

## **5.2.6-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE**

Il fabbricato è attualmente abitato da\*\*\*\*\* , titolari di contratto di locazione regolarmente registrato, stipulato il 31 dicembre 2022 e valido fino al 31.12.2026. Il canone annuo di locazione stabilito nell’art. 5 del contratto si ritiene congruo ai valori di mercato.

## 5.2.7-LOTTO 2: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Le iscrizioni risultanti dalla certificazione ipotecaria e catastale allegata alla presente procedura sono le seguenti:

- Nota di Iscrizione n. 1884/11392 del 08.06.2016 Ipoteca volontaria – nascente da garanzia di debito, a favore di \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*), con sede in \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*), contro \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*), con sede in \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*), per l'importo di € 1.960.000, coinvolge tutti i beni oggetto della presente con precisazione della sola "proprietà per l'area" per le particelle 127 e 128 del fg. 6.
- Nota di Iscrizione n. 4663/29301 del 29.12.2023 Ipoteca giudiziale – nascente da garanzia di debito, a favore di \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) – contro \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*), per l'importo di € 250.000, coinvolge tutti i beni oggetto della presente con esclusione delle particelle 127 e 128 del fg. 6.
- Nota di Trascrizione n. 1675/2329 del 01.02.2024 nascente da Verbale di Pignoramento immobili n. 7248/2023 del 10.01.2024, a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*), contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*), coinvolge tutti i beni oggetto della presente con precisazione della sola "proprietà per l'area" per le particelle 127 e 128 del fg. 6.
- Nota di Trascrizione n. 14158/19209 del 26.08.2024 nascente da Verbale di Pignoramento immobili n. 3963/2024 del 03.08.2024, a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*), contro \*\*\*\*\* , con sede \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*), coinvolge tutti i beni oggetto della presente con precisazione della sola "proprietà per l'area" per le particelle 127 e 128 del fg. 6.

## 5.2.8-LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

## 5.2.9-LOTTO 2: 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 dello stesso se posto sul libero mercato, pertanto:

nella valutazione del valore di libero mercato, oltre ai fattori derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali ubicazione, forma, dimensioni, utilizzo, stato d'uso, sono stati considerati gli elementi relativi alla commerciabilità del bene stesso, è stata altresì considerata la posizione urbanistica.

In virtù di queste ed altre considerazioni di carattere generale, considerate tutte le caratteristiche oggettive e soggettive dell'immobile, la collocazione, l'orientamento, fatte le dovute comparazioni e valutazioni anche in ordine alla commercializzazione di beni simili avvenute nell'intorno del bene in oggetto e considerati altresì i limiti dovuti alle poche compravendite avvenute.

Nella valutazione della base d'asta si è considerata inoltre l'assenza di garanzie per vizi occulti, la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, la condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta e la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione e per l'indisponibilità immediata.

## VALORE LOTTO 2

### Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell'immobile così descritto ipotizzando il bene “commercializzabile” a libero mercato e immediatamente utilizzabile, di superficie commerciale di 130 mq e censito come segue:

Comune di Fabbrico - foglio 6 mapp. 52 sub. 5 - A/3  
Fabbricato di Superficie mq 130                    **a corpo 65.000 euro**  
*pari a circa 500 euro al mq Superficie commerciale compresa l'area esclusiva*

***valore commerciale complessivo del fabbricato, in mercato libero  
a corpo € 65.000 (euro sessantacinquemila)***

### **VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO a corpo 65.000**

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi, modalità e particolarità di mercato, la valutazione in caso d'asta viene ridotta del 20% per l'assenza di garanzie per vizi occulti, la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, la condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta e la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione e per l'indisponibilità immediata, risultando pertanto come segue:

$$65.000 \times 80\% = \underline{52.000 \text{ €}}$$

- = i costi per i ripristini ammontano a circa € 5.000
- pertanto, viene determinato il Valore d'asta nel seguente modo:

<b><i>Valore a corpo - base d'asta – (52.000 – 5.000)</i></b> <b><i>€ 47.000 (euro quarantasettemila)</i></b>
--

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

<b><i>Valore Minimo dell'offerta (75%) per arrotondamento</i></b> <b><i>€ 35.000 (euro trentacinquemila )</i></b>
--

## **5.2.10-LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

I beni di cui al lotto unico hanno la seguente provenienza:

- Atto compravendita a ministero dott. Omero Araldi, in data 22.04.1997 rep. n. 47343/7233, trascritto il 16/05/1997 n. 5614, \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) vende a \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*), con sede in \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*)

## **6-STATO CIVILE**

La \*\*\*\*\* è società a responsabilità limitata in liquidazione.

## **7-ALTRE NOTIZIE**

I beni sono privi di certificati energetici e non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti, che risultano parzialmente rimossi/compromessi.

Il tutto verrà venduto nello stato di fatto in cui si trova eventuali ripristini e sanatoria saranno a cura dell'assegnatario.

## **8-ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- 8.1 corografia di inserimento (lotto 1 e lotto 2)**
- 8.2 estratto di mappa catastale e visure catastali**
- 8.3 planimetrie catastali**
- 8.4 atto di pignoramento e certificato notarile**
- 8.5 comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati**
- 8.6 atto di provenienza dei beni e atto di costituzione di diritto di superficie**
- 8.7 verifiche edilizie e urbanistiche**
- 8.8 verifica della sussistenza di contratti di locazione e contratto di locazione dell'abitazione (sub. 6)**
- 8.9 allegati A -B – C -D**
- 8.10 CD ROM (contenente perizia, allegati e documentazione fotografica)**

Reggio Emilia, lì 03.04.2026

**L'esperto estimatore designato**  
*Iotti. Geom. Pietro*