

Arch. Ernesto Sollazzo

Via Luciano Manara 12
42122 Reggio Emilia
ernesto.sollazzo@hotmail.it
0522.1710374- 348.2525938

Udienza: 21/01/2026 (trattazione scritta)

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. R.G. 68/'25

Giudice delegato: **Dott.ssa Camilla Sommariva**

promossa da: **** *

contro: **** + 3

Rapporto di valutazione immobiliare

LOTTO unico

Deposito telematico 12/12/2025

Elaborato peritale

Perizia
Perizia Web
Nota spese
Allegati A-B

Allegati

01. Comunicazione avvio operazioni
02. CATASTO (mappa)
03. CATASTO (planimetrie)
04. CATASTO (visure)
05.1 EDILIZIA Pratiche edilizie
05.2 EDILIZIA Verifiche/rilievo
06. Ispezione catasto energetico
07. Cert. anagrafiche e di stato civile
08. Ispezioni ipotecarie aggiornate
09. Atti di provenienza
10. Riscontri Agenzia delle Entrate- Stato occupazionale
11. Indagini di mercato
12. Docum. Fotografica integrale

**Immobile COMMERCIALE
REGGIO EMILIA (RE)**

LOTTO 1 UNICO								
Indirizzo Reggio Emilia (RE) Via Ezio Comparoni, 61/A								
Diritto pignorato PIENA PROPRIETA' – quota 1/1								
A Villa Gavasseto, fabbricato commerciale con area cortiliva su quattro lati in parte attrezzata a pista polivalente. Ristrutturato e ampliato nel 2012 con destinazione a pubblico esercizio Ristorante/Bar. Superficie commerciale 319 mq; Area cortiliva (di sedime e scoperta) 1.513 mq Sup. catastale								
Identificativi catastali	Comune REGGIO EMILIA (RE)		Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Consistenza
			Fabbricati	241	170	1	C/1	319 mq
Stato di occupazione		§ 5.1.6	LIBERO					
Stato di arredamento		§ 5.1.11	Completamente arredato e attrezzato per attività ristorazione/pizzeria/bar (mobilio attrezzature e impianti amovibili sono esclusi dal pignoramento)					
Stato manutentivo		§ 5.1.9.1	MINIMO		MEDIO		MASSIMO	
Conformità			Oneri a carico dell'acquirente				note	
Conformità edilizia/urbanistica		§ 5.1.3.3	Costi di regolarizzazione edilizia			§ 5.1.5	Rimessa in pristino 1.300 €	
Conformità catastale		§ 5.1.3.6	Costi di regolarizzazione catastale			§ 5.1.5	Aggiorn. Mappa 700 €	
Conformità impianti		§ 5.1.3.4	Ripristini/bonifica			§ 5.1.4	-	
(APE) Prestazione Energetica		§ 5.1.3.5	Insoluti condominiali			§ 5.1.11	Non pertinente	
			Valore di Mercato			373.067,00 €		
			Valore base d'asta proposto			296.000,00 €		
			Valore offerta minima (ex art.571c.p.c.)			222.000,00 €		
			Grado di commerciabilità:			BUONO		
Vincoli Giuridici da cancellarsi a cura della procedura		- Ipoteca volontaria iscritta in data 25/06/2018 al n. 14479/2154, proprietà 1/1 - Ipoteca esattoriale iscritta in data 22/03/2022 al n. 6339/1126, proprietà 1/4 - Ipoteca giudiziale iscritta in data 18/10/2023 al n. 22889/3707, proprietà 1/2 - Ipoteca giudiziale iscritta in data 29/10/2024 al n. 23432/4055, proprietà 1/2 - Pignoramento immobiliare trascritto in data 05/05/2025 al n. 9650/6984						

LOTTO 1 UNICO	2
1. DATI GENERALI.....	4
2. OPERAZIONI PRELIMINARI.....	4
2.1-COMUNICAZIONI	4
2.2-ACCESSO	5
2.3-VERIFICA DOCUMENTAZIONE	5
3. DATI CATASTALI	5
3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	5
3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	6
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
4. -DESCRIZIONE DEI BENI.....	8
5. - LOTTI DI VENDITA	9
5.1-LOTTO 1	10
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI	10
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE	10
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA.....	11
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO- BONIFICA	13
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	13
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	14
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	14
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	15
5.1.9 -LOTTO 1: DESCRIZIONE ANALITICA - VALORE DEL BENE	15
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	20
5.1.11-LOTTO 1: ALTRE INFORMAZIONI.....	20
5.1.12-LOTTO 1: PLANIMETRIE-FOTO	21
6. STATO CIVILE	27
7. ALTRE NOTIZIE	27
ALLEGATI A-B IN APPENDICE	27
ELENCO ALLEGATI - LOTTO UNICO	27

1. DATI GENERALI

PROCEDURA	N. R.G. 68/2025 (Cartabia)	
Contributo unificato	SI	
Atto pignoramento	trascrizione 05/05/2025 ai nn. R.G. 9650, R.P. 6984	
Esecutati	***, ***, ***, ***	
Comproprietari	-	
Creditore Procedente	***** (con avv. Spallone Giorgio)	
Intervenuti	- "*****" con avv. Alessandra Leporatti - "*****" con avv. Piernicola Galli	
Custode Giudiziario	IVG Istituto Vendite Giudiziarie RE (referente dott. Degl'Incerti Tocci)	
Istituto di Credito designato	Cassa di Risparmio di Ravenna, via Battaglione Toscano, 1/A Reggio Emilia	
Udienza ex art. 569 c.p.c.:	21/01/2026 (modalità scritta ex art 127 ter c.p.c.)	
Esperto Stimatore	Arch. Ernesto Sollazzo (albo CTU n. 1257 /2015 Tribunale di Reggio Emilia)	
Conferimento incarico Stima	28/09/2025	
Giuramento stimatore	30/09/2025 -PCT	
proroga	NO	
Consegna elaborato	Termine 22/12/2025	
Deposito al PCT	nei termini	

2. OPERAZIONI PRELIMINARI

2.1-COMUNICAZIONI¹

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate tramite raccomandata A/R-PEC-posta prioritaria della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali e fissazione data accesso, in particolare sono stati avvertiti:

1. Debitore: all'indirizzo segnato nell'atto di pignoramento
- Sig.ri ***** (Posta prioritaria LOL202510000004364 del 01/10/2025)
2. Creditore procedente: c/o **Avv. Giorgio Spallone** tramite Pec/mail del 01/10/2025
3. Creditore intervenuto: c/o **Avv Alessandra Leporatti** tramite Pec/mail del 01/10/2025
4. Creditore intervenuto: c/o **Avv Piernicola Galli** tramite Pec/mail del 01/10/2025

per conoscenza l'**IVG** tramite Pec/mail

Esito comunicazioni: **regolare**

Nei termini è trasmessa copia della presente relazione in forma semplice a ½ posta ordinaria o via pec- e-mail al debitore esecutato ed ai procuratori del procedente e degli intervenuti. Copia cartacea e digitale della perizia integrale viene depositata negli uffici dell'Associazione notarile e dell'IVG.

¹ Allegato 1.

2.2-ACCESSO

Come da avviso, sentito il Custode Giudiziario e previo contatto col debitore esecutato, il **24/10/2024 ore 10,45** in via Via Ezio Comparoni,61/4 – Reggio Emilia (RE), congiuntamente al Custode giudiziario, si rinveniva sui luoghi di cui è causa la presenza collaborativa e continuativa del debitore; quindi, si completavano le operazioni di rilievo acquisendo ogni informazione utile ai fini dell'incarico ricevuto. Tutti i locali e gli accessori erano nella disponibilità dei debitori con attività di ristorazione sospesa e completamente attrezzata.

2.3-VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Dall'esame dell'intera documentazione prodotta in atti dal Creditore procedente -in particolare:

Certificazione Notarile del **Dr. Antonio Trotta**, verbale di pignoramento con duplo nota di trascrizione 05/05/2025 ai nn. R.G. 9650, R.P. 6984, estratto della mappa, estratti degli atti di matrimonio depositati il 10/09/2025, avviso ex art. 498 c.p.c depositato il 05/09/2025, esito positivo del controllo preliminare del Notaio dott. Gaetano Velardi depositato il 22/09/2025;

all'esito dei controlli condotti presso l'Agenzia del Territorio,

risultano:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

3. DATI CATASTALI

3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

I – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di : **REGGIO EMILIA** (H223)(RE)

Dalla nota di trascrizione - Verbale di Pignoramento Immobili

INTESTATI:

1	*****	**	Proprietà per 1/4
2	*****	**	Proprietà per 1/4
3	*****	**	Proprietà per 1/4
4	*****	**	Proprietà per 1/4

Unità negoziale 1 -									
Fabbricati		Fg.	Z. C.	Mappale e subalterno		Consistenza	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
I	VIA EZIO COMPARONI N. 61/A	241	-	170	1	-	C1	-	-

² Documentazione prodotta in atti dal procedente

3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA³

II – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di : **REGGIO EMILIA** (H223)(RE)

Dalla visura aggiornata 1/10/2025

INTESTATI:

1	*****	**	Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con CANTARELLI MONIA
2	*****	**	Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con CANTARELLI TIZIANA
3	*****	**	Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con CARDINALI CORRADO
4	*****	**	Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con CIANCIO VINCENZO

Unità negoziale 1 -									
Fabbricati		Fg.	Z. C.	Mappale e subalterno		Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)
I	VIA EZIO COMPARONI N. 61/A Piano T-1	241	2	170	1	C/1-7^	319 mq	533 mq ⁴	4.118,74

Totale numero immobili: 1 Rendita: euro 4.118,74, Superficie: 319 mq

In CATASTO TERRENI il Mappale 170 del Foglio 241 di Reggio Emilia è "ENTE URBANO" di 1.513 mq.

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 26/04/2012 Pratica n. RE0060592 in atti dal 26/04/2012 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.5670.1/2012)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2012 Pratica n. RE0179620 in atti dal 22/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28807.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

VARIAZIONE del 05/04/2016 Pratica n. RE0036536 in atti dal 05/04/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 17277.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/04/2012, prot. n. RE0060592

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.RE0060592/2012

(C/1: Negozi e botteghe)

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

3.3.1 Corrispondenza dati immobili segnati nella nota di trascrizione Verbale di pignoramento e dati catastali.

I dati catastali riportati nello **schema I** sono quelli desunti dalla documentazione prodotta in atti, mentre quelli dello **schema II** sono quelli della situazione catastale aggiornata al 01/10/2025.

Vi è corrispondenza tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli desumibili dalla visura aggiornata, in ditta correttamente intestata.

³ Allegato 4 – visure aggiornate

⁴ Tra parentesi è segnata la superficie catastale escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

3.3.2 Coerenza tra stato di fatto e planimetria in atti catastali.

La planimetria dell'unità immobiliare – presentazione 26/04/2012, prot. n. RE0060592- corrisponde allo stato di fatto rilevato a meno di variazioni non incidenti sui parametri di classamento e reddituali ⁵ che non comportano obbligo di aggiornamento catastale ⁶.

BENI COMUNI NON CENSIBILI

Per l'immobile (mappale 170) non risulta ELABORATO PLANIMETRICO. Trattasi di unità immobiliare autonoma.

In **CATASTO TERRENI** di Reggio Emilia,
il terreno Foglio **241** Mappale **170** è "ENTE URBANO" di **1.513 mq.**

Dati derivanti da :

- **TABELLA DI VARIAZIONE del 16/02/2012** Pratica n. RE0020791 in atti dal 16/02/2012 presentato il 15/02/2012 PER AMPLIAMENTO (n.20791.1/2012)
- **VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/1987** in atti dal 09/10/1995 MOD.3/SPC 16201/87 (n. 56195.1/1987)- **Annotazioni** : varia con il 171
- **Impianto meccanografico del 08/12/1979** - ENTE URBANO di 1040 mq



Si osserva:

dai riscontri geometrici di massima effettuati sulla planimetria catastale risulta che la consistenza attuale del terreno mappale 170 di 1513 mq (da visura catastale) corrisponde alla geometria (non aggiornata) segnata sulla mappa catastale ma detratta l'area destinata a parcheggio pubblico (segnata in rosso). Ai fini della stima si terrà conto della consistenza nominale segnata in visura (1513 mq) (indicata in blu) allo stesso tempo si avverte della necessità di rettificare la mappa catastale stralciando la porzione destinata a parcheggio pubblico.

⁵ Circolare Agenzia delle Entrate- Territorio n. 2/2010 prot. 36607 del 09/07/2010

⁶ Ex art. 17 lettera b) del regio decreto 13/04/1939 convertito con modificazioni dalla legge 11/08/1939 n. 1249.

4. -DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione sintetica del cespite pignorato

Il pignoramento ha colpito l'intero della piena proprietà di un fabbricato commerciale destinato a pubblico esercizio per ristorazione/bar con annessa ampia corte esclusiva pertinenziale in parte attrezzata a pista polivalente, posto alla **via Ezio Comparoni 61/A** nel nucleo urbano di **Villa Gavasseto** nel Comune di **Reggio Emilia** (RE).

Comune di Reggio Emilia: "Vista aerea da Est e da Ovest"



Zona e dotazione territoriale

Territorio urbanizzato -periferia sud-orientale di Reggio Emilia- ricompreso nel nucleo di Villa Gavasseto lungo la via Comparoni- tra la via Gattalupa a Nord e la via A. Frank a Sud. Prevalente destinazione residenziale con caratteristiche insediative originarie aggregate sull'asse viario- a medio bassa densità abitativa su lotti isolati- con caseggiati uni/bi familiari o piccoli condomini di buona qualità. Dotazione di servizi completa nel raggio di 3 km, a distanza pedonale sono raggiungibili forno, Tabacchi-giornali, ferramenta, parrocchia e scuola primaria materna. Disponibilità di parcheggio pubblico lungo la strada, concentrata sul tratto in corrispondenza del fabbricato, sufficiente aree a verde pubblico e privato. Trasporto pubblico sulla via Comparoni a circa 50 m (linea 96).

Accessibilità

Provenendo dalla via A.Frank il fabbricato rimane sulla sinistra a circa 150 m con due punti di accesso ai lati del fabbricato mappale 171. Sorge in posizione arretrata ma ben visibile disimpegnata dall' area di parcheggio.

Tipologia edificio

Edificio isolato con tipologia a capannone -tipo artigianale- degli anni '60, a pianta rettangolare e sviluppo sull'asse N/S e copertura a capanna, schema compositivo semplice, organizzato prevalentemente al piano terra e in parte minima al piano sottotetto con scala interna. La ristrutturazione con ampliamento del 2012 conserva il carattere originario. Il locale ha doppio accesso al pubblico N- N/E e un accesso di servizio a Sud, presenta un assetto distributivo interno funzionale, organizzato con accesso diretto sulla **zona bar** dotata di ampi spazi consumazione e collegata alla pizzeria a vista con banco consegna, **zona ristorante** con area produzione e stoccaggio ben separata dalla zona al pubblico modulata in due settori, occasionalmente estensibile anche all'esterno in area protetta da tettoia, posizione e dimensionamento adeguato dei servizi igienici. La pista polivalente a Nord è in diretta comunicazione con la struttura e rimane delimitata sui confini con inferriate metalliche.

Caratteristiche strutturali

La struttura in muratura di laterizio su fondazione continua, nella zona ampliata cordoli e pilastri in c.a.. Solaio intermedio in laterizio armato e copertura con tetto a struttura lignea.

Le finiture esterne.

Superfici murarie finite ad intonaco civile e tinteggio a toni chiari. Davanzali e soglie delle bucatore in pietra, serramenti esterni in alluminio o PVC bianco e vetro termocamera. Manto di copertura in tegole laterizie, lattoneria in lamiera preverniciata per il regolare deflusso delle acque meteoriche. La pista polivalente è recintata con inferriate metalliche.

Allacciamenti

L'edificio è allacciato alle reti pubbliche di energia elettrica, gas metano, acquedotto, telefono, i reflui conferiscono nella rete fognaria comunale. Contatori individuali , gas , energia elettrica ed acqua al piano terra, attualmente utenze staccate.

5. - LOTTI DI VENDITA

In virtù della tipologia, destinazione ed ubicazione del cespite pignorato non comodamente divisibile, la vendita è convenientemente predisposta in **unico lotto**.

5.1-LOTTO 1

Descrizione giuridica

Indirizzo: Reggio Emilia (RE) Via Ezio Comparoni, 61/A - piano T-1

Piena proprietà di fabbricato commerciale organizzato in parte su due livelli, destinato a pubblico esercizio (ristorante/pizzeria /bar) con annessa area cortiliva di pertinenza esclusiva su quattro lati in parte occupata a Nord da pista polifunzionale recintata Il locale è organizzato in unico corpo al piano terra con la seguente distribuzione interna: portico di accesso fronti Nord ed Est, bar con zona consumazioni, anti e bagno attrezzato per disabili, ripostiglio, due sale ristorante, gruppo servizi al pubblico formato da due anti e tre W.C., zona filtro di accesso al reparto produzione con locale cucina e separata area preparazione cibi, è collegata, da un lato, al locale pizzeria con forno, dall'altro lato, allo spogliatoio con WC e doccia. La zona preparazione pasta e verdura è comunicante col magazzino che rimane accessibile anche dall'esterno fronte Sud, il locale sottotetto adibito a ripostiglio è accessibile da rampa di scala rettilinea in ferro che parte dal magazzino. Presenza di minime irregolarità edilizie / catastali con previsione di remissione in pristino a carico dell'acquirente. L'area cortiliva mappale 170 e l'area contigua identificata al mappale 171 sono gravate da reciproca servitù di passaggio costituita nell'atto di provenienza (planimetrie catastali allegate).

Superficie commerciale

Fabbricato commerciale 319 mq; **Area cortiliva** (1.513 mq -sup. catastale)

Millesimi di proprietà

Non pertinente

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

Beni censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di **REGGIO EMILIA (RE)**:

Indirizzo VIA EZIO COMPARONI N. 61/A Piano T-1

Foglio **241**, P.IIa **170**, sub **1**, Z.C. 2, Ctg. **C/1** cl. 7[^]; consistenza 319 mq; Superficie catastale 533 mq; Rendita 4.118,74 €

in ditta correttamente intestata per il diritto di **PROPRIETA' 1/1**

In **Catasto Terreni** il Mappale 170 del Foglio 241 di Reggio Emilia è "ENTE URBANO" di 1.513 mq.

CONFINI CATASTALI:

nell'insieme, fabbricato e corte esclusiva pertinenziale su quattro lati:

- Nord mappali 163,166,169; Est strada via Ezio Comparoni e mappale 171; Sud mappale 171 e mappale 253 del foglio 255; Ovest mappale 163.

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Indirizzo: Reggio Emilia (RE) Via Ezio Comparoni, 61/A - piano T-1

Diritto pignorato: Piena proprietà dell'intero.

Fabbricato isolato con destinazione commerciale (adibito a ristorante/pizzeria /bar) sviluppantesi al piano terra e sovrastante porzione destinata a sottotetto con annessa area cortiliva di pertinenza esclusiva su quattro lati in parte occupata a Nord da pista polifunzionale recintata. Il locale presenta la seguente distribuzione interna: portico di accesso fronti Nord ed Est, bar con zona consumazioni su bovindo a Est, anti e bagno disabili, ripostiglio, due sale ristorante, gruppo servizi al pubblico formato da due anti e tre WC, zona filtro di accesso al reparto produzione con locale cucina e separata area preparazione cibi, è collegata da un lato al locale pizzeria con forno, dall'atro allo spogliatoio con WC e doccia. La zona preparazione alimenti è collegata al magazzino che rimane accessibile anche dall'esterno fronte Sud, completa il locale sottotetto adibito a ripostiglio accessibile da rampa di scala rettilinea in ferro che parte dal magazzino. Finiture di buona qualità, rinnovate nel 2012 con impianti di livello superiore - da verificare-, normale stato di conservazione e manutenzione. Si prevede la necessità di sanare alcuni modesti abusi con interventi di rimessa in pristino. Immobile con attività ferma da alcuni anni.

Superficie commerciale (fabbricato commerciale) : 319 mq

Superficie della corte esclusiva pertinenziale (area scoperta e di sedime) in parte adibita a pista polivalente, priva di residua significativa suscettività edificatoria: 1.513 mq (Sup. catastale)

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Inquadramento urbanistico

L'area identificata Fg 241 mappale 170 (come raffigurata sulla mappa catastale) secondo lo strumento Urbanistico vigente nel Comune di Reggio Emilia (P.U.G. 2030) inquadrata alla Tav SQ_D.2.2_30- DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

è ricompresa:

PARTE - La città da qualificare

Tessuti urbani a densità medio alta (art.10.1)

A4 con edificio isolato all'interno del lotto o allineato su strada

PARTE -**PARCHEGGI E PARCHEGGI SCAMBIATORI**



5.1.3.1 - TITOLI ABILITATIVI ⁷

Nell'atto di provenienza notaio Caranci Rep 41507 del 13/05/2011, alle dichiarazioni urbanistiche, il venditore dichiara che le opere di costruzione del fabbricato sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;

- In atti comunali – archivio pratiche edilizie - risultano i seguenti titoli:

* **Concessione edilizia N. 15069/1970** rilasciata il 10/07/1970 – per trasformazione d'uso, modifiche interne e prospettiche (agibilità concessa con provvedimento N. 24911/1970 del 19/11/1970)

* **Autorizzazione edilizia N. 8679/86** rilasciata il 07/05/1986 per la realizzazione di una "Pista Polifunzionale";

* **Concessione in sanatoria N. 9943/1986** del 10/01/1989 per la realizzazione di interventi edilizi non autorizzati eseguiti in difformità dalla C.E. N. 15069/1970 al fabbricato mappale 170 (abitabilità concessa con provvedimento in data 06/04/1989);

* **Relazione asseverata** art. 26 L. 47/85 **N. 35978/1987** del 30/12/1987 per l'esecuzione di opere interne (modifiche distributive);

* **C.I.L.** (D.P.R. 380/01 art. 6, c. 2, lett.a) **N. 9529/2011** del 26/05/2011 per manutenzione straordinaria copertura;

* **P.d.C. N. 14960/2011** del 10/11/2011 per il "RECUPERO E AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO DESTINATO A PUBBLICO ESERCIZIO" al F.241 M. 170 ricompreso in AUC3 Sf 1013 mq; (VARIANTE IN C.O.) **S.C.I.A N. 7412/2012** del 30/04/2012;

- Fine lavori 16/05/2012

- **SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA 8691/2012** del 21/05/2012 e Verbale di sopralluogo tecnico istruttore in data 14/06/2012.

- **AGIBILITA' - CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' N. 8689/2012** del 18/06/2012.

5.1.3.2 - ABITABILITA'/AGIBILITA'

Per ultimo, sull'intervento che ha interessato l'intero fabbricato: **CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' N. 8689/2012** del 18/06/2012.

5.1.3.3 - CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 46 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. si dichiara quanto segue: esaminati gli atti progettuali approvati e verificate sul posto le unità immobiliari con sopralluogo in data 24/10/2025,

risulta la sostanziale corrispondenza a meno di modeste variazioni dimensionali ascrivibili alle ipotesi di "tolleranza costruttiva" ⁸ che non costituiscono violazione edilizia, **fanno eccezione:**

⁷ Allegato 5.1

⁸ Tolleranze ex comma 1 art. 19 bis LR 23/04 (come modificato dalla L.R. n. 5 del 25 luglio 2025 di recepimento nell'ordinamento regionale del D.L. n. 69/2024, convertito, con modificazioni, nella L. n. 105/2024),

- a) (lievi modifiche distributive interne) realizzazione di paretina nella prima sala ristorante per schermare l'uscita dalla cucina;
- b) (modifiche prospettiche) apertura di un vano porta di accesso al sottotetto sul fronte posteriore (Ovest)

→ Per le irregolarità rilevate ai punti a) e b), in questa sede, si opta per il ripristino della configurazione legittimata nei titoli edilizi. In seguito, l'acquirente potrà valutare, in alternativa, la regolarizzazione mediante idonea pratica in sanatoria.

in conclusione:

NON conformità delle opere ai Titoli abilitativi rilasciati.

È prevista la remissione in pristino delle opere eseguite in difformità.

5.1.3.4 - CONFORMITA' IMPIANTI Il cespite immobiliare pignorato **è dotato** delle certificazioni impiantistiche depositate in atti comunali con la Scheda Tecnica Descrittiva.

5.1.3.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA⁹ L'immobile **non è dotato** di attestato di prestazione energetica.

5.1.3.6 - CORRISPONDENZA CATASTALE La planimetria dell'unità immobiliare – presentazione 26/04/2012, prot. n. RE0060592- corrisponde allo stato di fatto rilevato a meno delle variazioni descritte al paragrafo 5.1.3.3 (per le stesse è comunque prevista la rimessa in pristino), non incidenti sui parametri di classamento e reddituali¹⁰ che non comportano obbligo di aggiornamento catastale¹¹.

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31maggio 2010 numero 78), la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia:

- è conforme nei dati di identificazione catastale;
- **non contiene difformità rilevanti** ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto si assume coerente con le planimetrie dell'unità immobiliare agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

5.1.3.7 – VINCOLI EX D.LGS N.42/2004 Quanto in oggetto non è stato mai riconosciuto di interesse storico-artistico e non presenta vincoli comunali storico-artistici.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO- BONIFICA

Non si prevedono costi di bonifica/ripristino.

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE¹²

Per le modeste difformità rilevate al punto 5.1.3.3. è ipotizzata la rimessa in pristino, riportando il fabbricato alla piena rispondenza dei titoli autorizzativi. Si prevede la

⁹ Allegato 6- Ispezione catasto energetico regionale

¹⁰ Circolare Agenzia delle Entrate- Territorio n. 2/2010 prot. 36607 del 09/07/2010

¹¹ Ex art. 17 lettera b) del regio decreto 13/04/1939 convertito con modificazioni dalla legge 11/08/1939 n. 1249.

¹² Precisando che eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione resteranno comunque esclusivamente a carico dell'aggiudicatario. Inoltre, si precisa che il bene, essendo di provenienza giudiziaria (ex art. 2922 c.c. "nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Essa non può essere impugnata per causa di lesione"), è venduto secondo la formula del "visto e piaciuto" nello stato

demolizione della paretina in sala e la chiusura degli accessi al sottotetto (volume tecnico), si stima un costo di **circa 1.300 euro**. Per l'aggiornamento della mappa catastale si indica un costo di **700 euro**.

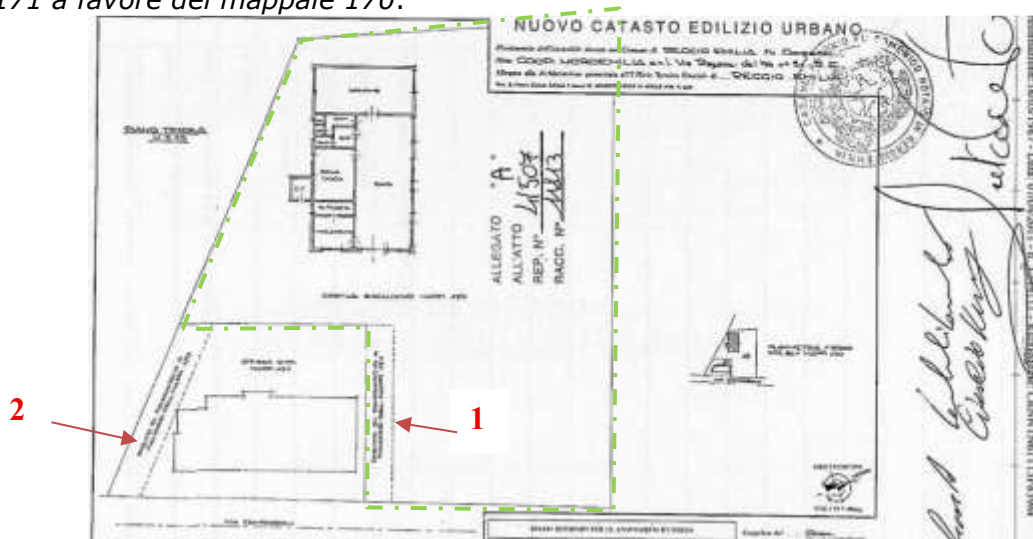
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava libero con attività ferma e utenze staccate. **LIBERO**

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - Non risultano limitazioni, oneri o vincoli particolari gravanti sul bene pignorato se non quelli già descritti nella presente relazione e quelli riportati negli atti di provenienza o risultanti dagli strumenti urbanistici.
- In particolare,
- dall'atto di provenienza notaio Caranci rep. 41507 del 13.05.2011-nelle schede catastali allegate¹³ alle lettere "A" e "B" - risultano segnati: 1) *diritto di passaggio sul mappale 170 a favore del mappale 171* e 2) *diritto di passaggio sul mappale 171 a favore del mappale 170*.



- si segnala inoltre, che diversamente da come raffigurato sulla mappa catastale una porzione nord-orientale del mappale 170 del foglio 241 è destinata a PARCHEGGIO PUBBLICO nelle previsioni del previgente PSC e confermate nello strumento urbanistico vigente PUG 2030. L'area è segnata in grigio nella Tav SQ_D.2.2_30-DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI e corrisponde all'attuale piazzale organizzato a parcheggi.¹⁴

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Nel seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni da cancellarsi a cura della procedura – come risulta dalla documentazione ipotecaria prodotta in atti dal

di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia.

¹³ Allegato 09_ Atto di provenienza con allegati

¹⁴ Si vedano: Stralcio PUG paragrafo 5.1.3 e Stralcio mappa catastale paragrafo 5.1.12

procedente: – CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE del **Dott. Dr. Antonio Trotta** in data 12/05/2025- nel fascicolo di causa:

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data **25/06/2018 al n. 14479/2154**, per l'importo complessivo di euro 225.000,00 durata 10 anni (capitale 150.000,00 €).
a favore di
*** – con sede in Milano
Gravante piena proprietà 1/1
- **Ipoteca esattoriale** iscritta in data **22/03/2022 al n. 6339/1126**, per l'importo complessivo di euro 51.608,38 (capitale 25.804,19 €).
a favore di
***** – con sede ROMA
Gravante piena proprietà 1/4 ****
- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data **18/10/2023 al n. 22889/3707**, per l'importo complessivo di euro 5.000,00 (capitale 1.402,71 €).
a favore di
***** – con sede SANT'ILARIO D'ENZA (RE)
Gravante piena proprietà 1/2 *****
- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data **29/10/2024 al n. 23432/4055**, per l'importo complessivo di euro 15.000,00 (capitale 8.520,79 €).
a favore di
***** – con sede REGGIO EMILIA (RE) c/o avv Galli
Gravante piena proprietà 1/2 contro *****
- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data **05/05/2025 al n. 9650/6984**
a favore di
**** – con sede in Milano

All'ispezione aggiornata **non risultano** intervenute **variazioni**¹⁵.

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

5.1.9 -LOTTO 1: DESCRIZIONE ANALITICA - VALORE DEL BENE

(ex art.568 c.p.c. e 173 bis disp. att.c.p.c.)

5.1.9.1 DESCRIZIONE ANALITICA

Diritto pignorato	piena proprietà	Quota pignorata	1/1
Indirizzo	REGGIO EMILIA (RE) Via Ezio Comparoni n. 61/A - Villa Gavasseto-		
Descrizione cespite pignorato	Locale commerciale- destinato a pubblico esercizio ristorante/bar Orientamento/esposizione: fabbricato isolato/interna Prospicienza/affaccio: -veduta prevalente sull'area cortiliva/pista polifunzionale; Accesso: liberamente accessibile dalla strada con immissione diretta sull'area cortiliva con parcheggio pubblico, lotto recintato sui confini interni con inferriate metalliche o rete plastificata, in parte organizzato a verde e siepi. Altro accesso è previsto con diritto di passaggio sul mappale 171. 1. Fabbricato a pianta rettangolare con tetto a due falde, conserva l'impianto originario degli '60, ampliato nel 2012 nella zona bar e magazzino, ripropone sul fronte principale la caratteristica veletta in muratura preesistente. Il locale- attualmente non operativo - è destinato a pubblico esercizio strutturato per		

¹⁵ Allegato 8 -Ispezione ipotecaria 25/11/2025

	l'attività di ristorazione pizzeria bar con annessa pista polifunzionale e corte pertinenziale su quattro lati. Sorge in posizione interna ma ben visibile dalla via Comparoni. Punto di riferimento storico per la socialità del nucleo urbano di villa Gavasseto. Accesso principale sul fronte Est e dal portico a Nord angolo N/E, con immissione nell'area destinata a bar (circa 60 mq – h 326 cm sotto controsoffitto) organizzato con bancone sul lato destro e frontalmente il reparto pizzeria d'asporto a vista, sulla sinistra zona consumazione con ampia vetrata window bay, servita da Bagno H con antibagno, oltre locale ripostiglio; alle spalle del bar si sviluppa la zona ristorante – h 326 cm sotto controsoffitto- ben modulata, presentando una prima sala di circa 55 mq con uscite e finestre sul lato Nord verso una tettoia di circa 74 mq lungo la pista polifunzionale, la seconda sala occupa l'intera parte Ovest con una superficie di circa 50 mq ed è dotata di sole finestre, il gruppo servizi, con WC separati uomo/donna- dotati di sistema di aerazione forzata-, rimane ben disimpegnato da una zona filtro che collega anche la cucina (circa 38 mq) con zona separata di preparazione pasta/verdura. La cucina è collegata da un lato alla pizzeria (circa 10 mq) e dall'altro lato alla zona spogliatoio con WC e doccia separata; dal locale pasta/verdura si accede al magazzino (circa 21 mq) accessibile anche direttamente dall'esterno con entrata di servizio, dal magazzino una scala in ferro rettilinea conduce al piano primo con un locale sottotetto adibito a ripostiglio. L'altezza dei locali principali è pari a 3,26 m sotto controsoffitto, l'altezza al soffitto è circa 3,75 m. la pista polivalente ha dimensioni 15x28 circa con piano in cemento posato a giunti, attrezzato con fari e recinzione perimetrale. Il piano si presenta in cattivo stato conservazione. 2. La struttura portante è in muratura e paraste di laterizio su fondazione continua, nella zona ampliata cordoli e pilastri in c.a.. Solaio intermedio in laterizio armato e copertura con tetto a struttura lignea. L'area esterna coperta -a Nord- è protetta da tettoia leggera con struttura in ferro tondo tralicciato su ritegni di appoggio fondati. 3. <i>Finiture</i> sono quelle completamente rinnovate in occasione della radicale ristrutturazione ultimata nel 2012. Di qualità superiore alla media e in buono stato di conservazione sebbene versino in condizioni di incuria generale e risulteranno necessari interventi manutentivi ordinari. Superfici murarie intonacate a civile e tinteggiate anche a tinte forti nei toni del marrone e grigio. Tutta la zona aperta al pubblico estesa anche all'esterno -area tettoia- presenta pavimentazione omogenea in piastrelle di gres effetto rovere grigio nel formato indicativo 30x60 con zocchetto abbinato, nei servizi igienici pavimento e rivestimento uniforme in gres 30x60 color cuoio con parte delle pareti finite a tinteggio lavabile. Nella zona di produzione, preparazioni, servizi annessi e stoccaggio, pavimento in gres ceramico chiaro 40x40 con le pareti operative piastrellate in ceramica bianca 20x20 o fine a tinteggio lavabile. I soffitti sono ribassati con sistemi a lastre traforate sospese in fibra o gesso con integrato sistema di illuminazione e predisposizione clima; Le porte interne dei locali igienico sanitari sono tamburate lisce, con finitura in laminato effetto legno, a battente o scorrevoli interni o fuori muro. Nei vari settori sono installate porte a tenuta di compartimentazione, tra cucina e sala è installata anche una porta a molla saloon. I serramenti esterni con e senza sovraluca, sono fissi o apribili battentati o antipanico, finestre con anta ribalta, hanno struttura in alluminio o PVC e vetrate con termocamera di sicurezza, sistema protezione solare solo con predisposti tendaggi interni. 4. <i>Dotazione servizi</i>: – servizio igienico finestrato -zona bar- dotato di antibagno e WC attrezzato disabili con vaso e lavabo; il gruppo servizi con sistema di aerazione forzata- zona ristorante- è composto di due antibagni con lavabo sospeso sopra-piano, due Wc con vaso e scarico incassato ed un WC con vaso e lava mani. Nel reparto cucina il locale spogliatoio è dotato di WC finestrato con vaso, bidet e lavabo con separato vano doccia a pavimento. La cucina ed i reparti preparazione e lavaggi sono dotati di tutti gli allacci di carico e scarico regolamentari; 5. <i>Impianti</i>: Gli impianti sono stati installati nel 2012 in normale stato di conservazione senza apparenti anomalie, <u>precisando che le utenze sono tutte staccate e non è stato possibile verificarne l'efficienza e la corretta funzionalità.</u>
--	---

	Dotazione impiantistica di livello superiore con impianto elettrico sezionato in più linee, televisivo, telefonico, tutti eseguiti sottotraccia. Gas metano di rete con diramazione a servire utenze fuochi zona cucina e generatore di calore in C.T. - Produzione ACS e impianto di riscaldamento autonomo con distribuzione a collettori con sistema a pannelli radianti a pavimento integrato nei servizi igienici con radiatori tubolari in acciaio con testa termostatica, con sistema abbinato caldaia e impianto solare termico su falda sud con 4 collettori e boiler solare. La rete acquedotto è trattata con filtri e addolcitore. Sono anche installati climatizzatori a cassetta a quattro vie nelle sale da pranzo e barriere alle porte d'ingresso. 6. <i>Allacciamenti</i> – l'immobile è servito dalla rete gas metano, rete idrica pubblica col, rete elettrica con i relativi contatori individuali in parte all'esterno zona accesso secondario Sud e in parte all'interno; è allacciato alla rete fognaria comunale ed è servito dalla rete telefonica.																																																																																																			
Superficie lorda	- superficie principale → 76,24 mq per la zona bar e gruppo servizi igienici; → 128,90 mq per le due sale ristorante e gruppo servizi igienici; → 69,07 mq per reparto produttivo (cucina/pizzeria/ preparazione e spogliatoio) - superficie accessoria → 25,47 mq per il magazzino; → 40,82 mq per il sottotetto; → 6,65 mq per il portico Est; → 6,05 mq per il portico Nord; → 74,20 mq per la Tettoia Nord; → 1.513,00 mq per l'area cortiliva coperta e scoperta (sup. catastale)																																																																																																			
Superficie commerciale 16	<table><tr><th colspan="2">LOTTO UNICO</th><th rowspan="2">piano</th><th colspan="2">Superficie lorda</th><th rowspan="2">C.</th><th rowspan="2">S.C.</th><th rowspan="2">S.C. (totale)</th></tr><tr><th>C1 - Locale commerciale</th><th></th><th>S.U.</th><th>Access.</th></tr><tr><th>(RISTORANTE-BAR)</th><th></th><th></th><th>(mq)</th><th>(mq)</th><th></th><th>(mq)</th><th>(mq)</th></tr><tr><td>ZONA BAR/WC</td><td>T</td><td></td><td>76,24</td><td></td><td>1,00</td><td>76,24</td><td rowspan="10"></td></tr><tr><td>SALA RISTORANTE/WC</td><td>T</td><td></td><td>128,9</td><td></td><td>1,00</td><td>128,90</td></tr><tr><td>REPARTO PRODUTTIVO</td><td>T</td><td></td><td>69,07</td><td></td><td>1,00</td><td>69,07</td></tr><tr><td>magazzino</td><td>T</td><td></td><td></td><td>25,47</td><td>0,50</td><td>12,74</td></tr><tr><td>sottotetto (ripostiglio)</td><td>1</td><td></td><td></td><td>40,82</td><td>0,25</td><td>10,21</td></tr><tr><td>portico Est</td><td>T</td><td></td><td></td><td>6,65</td><td>0,40</td><td>2,66</td></tr><tr><td>portico Nord</td><td>T</td><td></td><td></td><td>6,05</td><td>0,40</td><td>2,42</td></tr><tr><td>Tettoia</td><td>T</td><td></td><td></td><td>10,00</td><td>0,40</td><td>4,00</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>64,20</td><td>0,20</td><td>12,84</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>319,07</td></tr><tr><td>Area cortiliva attrezzata</td><td colspan="5">sup. catastale (area scoperta e di sedime)</td><td></td><td>1.513,00</td></tr></table>	LOTTO UNICO		piano	Superficie lorda		C.	S.C.	S.C. (totale)	C1 - Locale commerciale		S.U.	Access.	(RISTORANTE-BAR)			(mq)	(mq)		(mq)	(mq)	ZONA BAR/WC	T		76,24		1,00	76,24		SALA RISTORANTE/WC	T		128,9		1,00	128,90	REPARTO PRODUTTIVO	T		69,07		1,00	69,07	magazzino	T			25,47	0,50	12,74	sottotetto (ripostiglio)	1			40,82	0,25	10,21	portico Est	T			6,65	0,40	2,66	portico Nord	T			6,05	0,40	2,42	Tettoia	T			10,00	0,40	4,00					64,20	0,20	12,84							319,07	Area cortiliva attrezzata	sup. catastale (area scoperta e di sedime)						1.513,00
LOTTO UNICO		piano	Superficie lorda		C.	S.C.				S.C. (totale)																																																																																										
C1 - Locale commerciale			S.U.	Access.																																																																																																
(RISTORANTE-BAR)			(mq)	(mq)		(mq)	(mq)																																																																																													
ZONA BAR/WC	T		76,24		1,00	76,24																																																																																														
SALA RISTORANTE/WC	T		128,9		1,00	128,90																																																																																														
REPARTO PRODUTTIVO	T		69,07		1,00	69,07																																																																																														
magazzino	T			25,47	0,50	12,74																																																																																														
sottotetto (ripostiglio)	1			40,82	0,25	10,21																																																																																														
portico Est	T			6,65	0,40	2,66																																																																																														
portico Nord	T			6,05	0,40	2,42																																																																																														
Tettoia	T			10,00	0,40	4,00																																																																																														
				64,20	0,20	12,84																																																																																														
						319,07																																																																																														
Area cortiliva attrezzata	sup. catastale (area scoperta e di sedime)						1.513,00																																																																																													

¹⁶ 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

Destinazione	legittima	P.T. Ristorante/bar P1° Accessori Sottotetto
	effettiva	P.T. Ristorante/bar P1° Accessori Sottotetto
Stato manutentivo ¹⁷	Nel complesso componenti e finiture appaiono in normale stato di conservazione con previsione di ordinari interventi manutentivi e piccole riparazioni/sistemazioni, apparenti infiltrazioni dalla copertura nel magazzino - parete Est.. Per le parti impiantistiche sarà necessario predisporre le opportune verifiche del corretto funzionamento. Per la pista polifunzionale sarà necessario riprendere radicalmente il piano risanare giunti e rifare il tappetino di usura. Il valore di stima terrà conto dello stato manutentivo attribuendo un coefficiente per stato manutentivo pari a 0,95 riferito al fabbricato e 0,75 riferito all'area cortiliva con le attrezzature installate.	
	MEDIO	L'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione

5.1.9.2 VALORE DEL BENE

SCOPO DELLA STIMA –

Determinare il valore dell'immobile da assumere a base d'asta mediante esecuzione forzata.

CRITERIO DI STIMA

Il quesito posto all'esperto richiede una prima fase di stima volta a determinare il *valore di mercato del bene che*, secondo gli Standard Internazionali di valutazione – IVS -, è esplicitato come *"l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. In un secondo momento, trattandosi di vendita forzata che presuppone la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, nonché la **mancanza di garanzia su vizi e difetti**, anche occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, si applicherà una **riduzione in caso d'asta del 20%** e se previsti, si porteranno in deduzione i costi noti stimati per ripristini, regolarizzazioni, oneri condominiali e stato di occupazione di quanto descritto. L'ulteriore riduzione del 25% del prezzo base d'asta determina l'offerta minima ex art. 571 c.p.c.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Comparazione diretta del bene in oggetto con i prezzi medi di vendita recenti applicati su beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il parametro di riferimento è il metro-quadrato di superficie commerciale.

¹⁷ STATO MANUTENTIVO

Condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc

Classi:

- Minimo L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione
- Medio L'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione
- Massimo Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria

Il procedimento di stima è adottabile in quanto si verificano le condizioni al contorno:

- conoscenza di recenti prezzi di compravendita di beni simili.
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;

VALORE DI MERCATO - LOTTO 1

La valutazione dei beni è scaturita da un attento studio delle compravendite di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, integrato dalla consultazione di operatori del settore e valorizzando le quotazioni dell'Osservatorio dei valori medi immobiliari (OMI) tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia¹⁸ anche in zone limitrofe comparabili, pervenendo al seguente giudizio di stima del più probabile valore di mercato:

COMUNE REGGIO EMILIA (RE) Via Ezio Comparoni 61/A			Sup. Comm.le	Valore di riferimento	C.M. stato manutentivo	Valore commerciale
Unità destinata a pubblico esercizio	<i>Piano</i>	<i>mq</i>		€/mq	%	€
1 Locale commerciale	T-1	319,00		≈950	95%	287.961
Area cortiliva e attrezzature ivi installate	S1	1.513,00		≈ 75	75%	85.106

(Vm) Valore venale complessivo del LOTTO 1 373.067,00 €

Valore riferibile all'immobile disponibile, posto sul libero mercato, comprensivo di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte e segnalate nella relazione, con la sola eccezione degli oneri e degli abbattimenti che di seguito vengono portati in detrazione

DEDUZIONI

Riduzione in caso d'asta - 20%	73.613,00 €
(C/Rp) Costi di ripristino/bonifica § 5.1.4	0,00 €
(C/Rg) Costi di regolarizzazione § 5.1.5	2.000,00 €
(IC) Insoluti condominiali rilevanti sulla stima § 5.1.11	0,00 €
(U) Riduzione per stato di occupazione § 5.1.6 (0,00%)	0,00 €
Totale deduzioni	76.613,00 €

VALORE BASE D'ASTA PROPOSTO

INTERO DELLA PROPRIETA' CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA/CATASTALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE -

Valore a base d'asta proposto
per arrotondamento € **296.000,00**

Valore Offerta minima
-25% € **222.000,00**

VALORE DELLA QUOTA: il pignoramento ha colpito l'intero della piena proprietà.

¹⁸Allegato 11 -Ricerche di mercato

5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI¹⁹

I beni di cui al LOTTO 1 hanno la seguente **provenienza**:

CATASTO FABBRICATI DI REGGIO EMILIA

Fg **241** P.la **170**

Intestati

***	***	Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con CANTARELLI MONIA
***	***	Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con CANTARELLI TIZIANA
***	***	Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con CARDINALI CORRADO
***	***	Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con CIANCIO VINCENZO

Titolo	Rogante	Data Rogito/n.Rep	Trascrizione (nn/data)	
Compravendita	Dr. ANTONIO CARANCI Sede: REGGIO EMILIA	13/05/2011 nn.41507/11813	REGGIO EMILIA	R.P. ** del 18/05/2011

5.1.11-LOTTO 1: ALTRE INFORMAZIONIMOBILIO

In occasione del sopralluogo, il locale si presentava completamente arredato e attrezzato per attività di ristorazione/bar/pizzeria di proprietà del debitore, in normale stato di conservazione in base al grado di vetustà. **Si Precisa che mobilio, attrezzature e tutte le parti amovibili non sono comprese nella vendita.**

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE ²⁰

Trattasi di fabbricato indipendente e autonomo.

¹⁹ Allegato 9 – Atto di provenienza

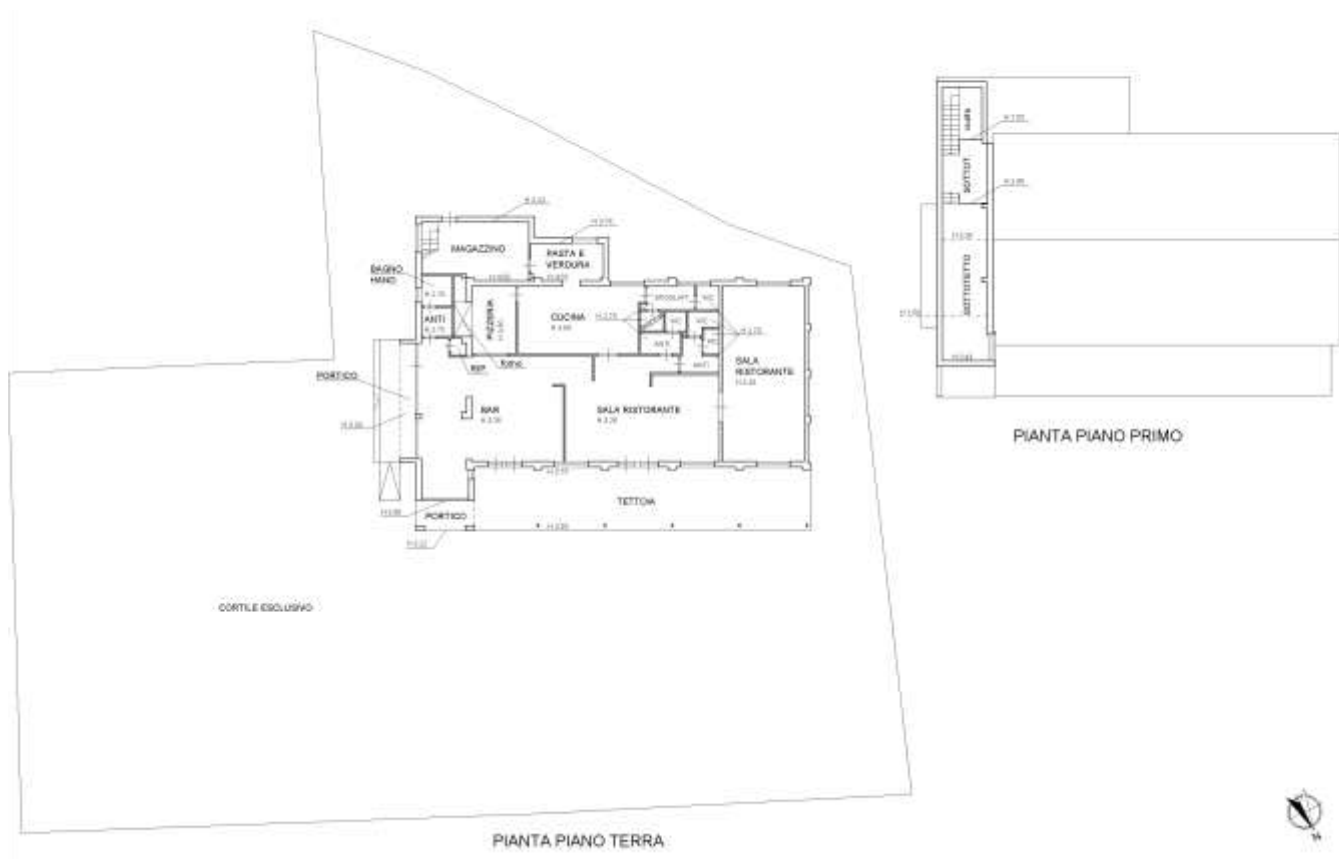
²⁰ Allegato 10 - Documentazione condominiale (non pertinente)

5.1.12-LOTTO 1: PLANIMETRIE-FOTO

Planimetrie – CATASTO mappa fg 241 mappale 170

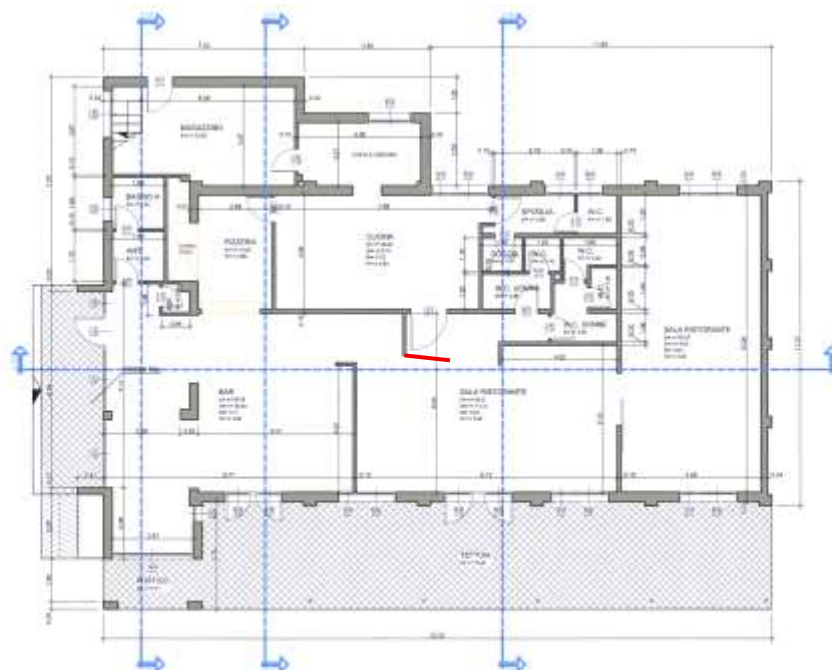


Scheda planimetrica in atti catastali

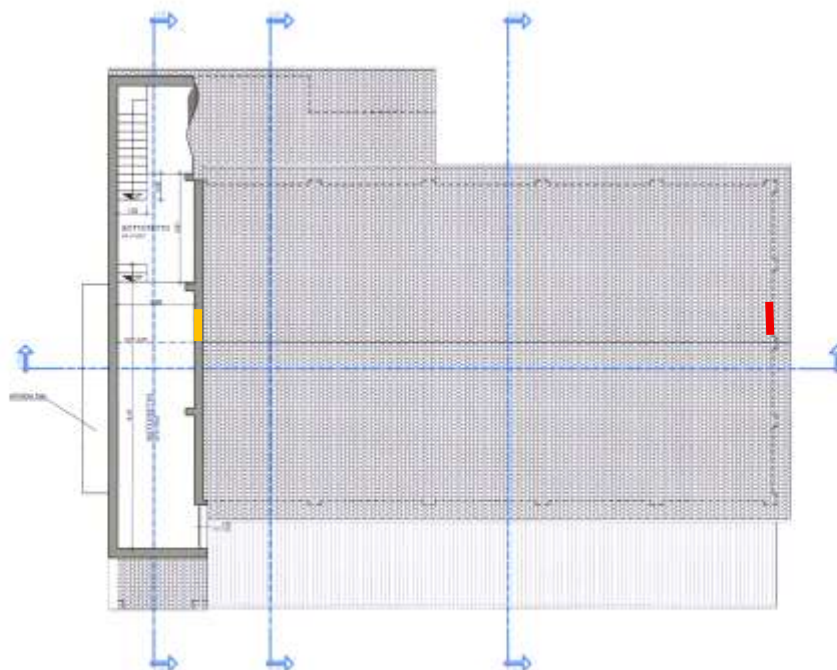


Planimetrie : STATO DI FATTO -COMPARAZIONE

Fuori scala (Planimetrie in allegato 05.2)



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA COPERTURA



PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST



Documentazione fotografica



Esterno 1 (fronte principale Est)



Esterno 2 (fronte Nord)



Esterno 3 (fronte Ovest)



Interno 1 (Tettoia)



Interno 2 (zona bar)



Interno 3 (zona bar – vista da ingresso Nord)



Interno 4 (WC -zona bar)



Interno 5 (sala pranzo 1)



Interno 6 (sala pranzo 1)



Interno 7 (sala pranzo 2)



Interno 8 (disimpegno gruppo WC)



Interno 9 (cucina)



Interno 10 (pizzeria)



Interno 11 (zona preparazioni)



Interno 12 (magazzino e scala al sottotetto)

6. STATO CIVILE ²¹

I debitori eseguiti

7. ALTRE NOTIZIE

Nulla da aggiungere.

ALLEGATI A-B IN APPENDICE

ELENCO ALLEGATI - LOTTO UNICO

- ☐01. Comunicazione avvio operazioni peritali
- ☐02. CATASTO (mappa)
- ☐03. CATASTO (schede planimetriche)
- ☐04. CATASTO (visure)
- ☐05.1 EDILIZIA Pratiche edilizie
- ☐05.2 EDILIZIA Verifiche/rilievo
- ☐06. Ispezione catasto energetico regionale (ape)
- ☐07. Certificazioni anagrafiche e di stato civile
- ☐08. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- ☐09. Atti di provenienza
- ☐10. Riscontri Agenzia delle Entrate- Stato occupazionale
- ☐11. Indagini di mercato
- ☐12. Documentazione fotografica integrale.zip

PRECISAZIONI

- Indipendentemente dagli importi indicati nel presente elaborato, resteranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio delle ultime due annualità ex art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, a decorrere dalla data del decreto di trasferimento.

- Costi ed obblighi segnalati in capo all'Acquirente relativi a regolarizzazione amministrative, catastali, opere di ripristino, ecc., sono da ritenersi meramente indicative,

²¹ Allegato 07 (Estratti di matrimonio già agli atti del fascicolo)

riferite alla data dell'elaborato ed espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e fornite dai competenti uffici tecnici comunali, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici vigenti. Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (*quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia*), si evidenzia che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'Aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia (ex art. 2922 c.c.).

- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un giudizio professionale del tecnico incaricato, pertanto, non costituiscono garanzie e/o certificazioni di sorta.

- Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale degli immobili è da intendersi a corpo e non a misura.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

- L'esperto stimatore non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno integralmente visionati per comprenderne pienamente i contenuti.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto. Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, rassegna la presente relazione con allegati e rimane a disposizione per chiarimenti o richieste d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Reggio Emilia, li' 10.12.2025

L'esperto estimatore designato

arch. Ernesto Sollazzo