

## ALLEGATO B – RGE 63/2024 - LOTTO 1

### SCHEDA RIEPILOGATIVA PER PUBBLICITÀ COMMERCIALE RELATIVA AL SINGOLO LOTTO

#### 1) TIPOLOGIA:

- ☐ **Residenziali** (appartamento, villa, attici, garage)
- ☒ **Industriali- Artigianali** (opificio, capannone artigianale, cantiere)
- ☒ **Terreni** (agricolo, edificabile residenziale, industriale, artigianale)
- ☒ **Commerciali** (ufficio, negozio, magazzino, autorimessa, albergo, ristorante, bar, discoteca)
- ☐ **Turistici**      ☐ **Di pregio**      ☐ **Rurali**      ☐ **Promiscui**

#### 2) UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

**Comune: REGGIO EMILIA (RE)**

**Via Giovanni Rinaldi n. 111**

**Località RONCOCESI**

#### 3) STATO DI POSSESSO

- ☐ **Libero**
- ☐ **Sarà liberato dal Custode giudiziario,**
- ☒ **Occupato da terzi con regolare contratto di locazione registrato in data antecedente il pignoramento. Prima scadenza il 31/10/2025 rinnovabile per altri 6 anni. Canone congruo**

#### 4) BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO

Piena proprietà di fabbricato industriale con uffici da terra a tetto formato da piano terra e primo, con area cortiliva pertinenziale di circa 4.500 mq, tre aree di 720 mq complessivi adibiti ad opere di viabilità e cabina elettrica in corpo staccato di circa 32 mq. Il tutto sito a Reggio Emilia in Via G. Rinaldi 111, loc. Roncocesi. Il tutto attualmente locato ad impresa manifatturiera attiva, con contratto registrato in data antecedente il pignoramento e prima scadenza il 31/10/2025 rinnovabile per altri 6 anni; canone congruo. Il fabbricato industriale da terra a tetto risulta composto al piano terra da: capannone a doppio volume per l'attività industriale (area lavorazione, magazzino, assemblaggio e spedizione), con altri locali di supporto all'attività produttiva svolta (tra cui: sale prove, uffici di supporto alla produzione, area relax, centrali termiche e cabina di trasformazione, spogliatoi, servizi igienici); al primo piano da uffici. In dettaglio, come da planimetria catastale il fabbricato risulta composto a piano terra da: ingresso a bussola sul lato Sud con portico, sale riunioni, sale prove, depositi, infermeria, un box interno, una zona ristoro, spogliatoi con bagni/docce, centrale termica e quadro, cabina di trasformazione, due tettoie (sui prospetti sud e ovest, rispettivamente Hm 4.10 ml e Hm 4.50 ml), area catastalmente denominata "officina", adibita a magazzino ed area lavorazione; area spedizione ed area adibita ad assemblaggio a doppio volume sul lato Est, con box interno (attualmente non autorizzato). Sul lato Est risultano presenti al piano terra: locale compressori e servizi igienici, con scale di collegamento al primo piano con servizi e spogliatoi. Il primo piano sul lato Sud del fabbricato, da cui si accede da scala interna e ascensore, risulta costituito da: n.15 vani catastali adibiti ad uffici, di cui: un ufficio open space raggiungibile anche da scala a chiocciola esterna al fabbricato ed alcuni vani chiusi e separati da pareti mobili ed altri dati in sublocazione, come riferito dagli occupanti al sopralluogo, meeting room temporanee, una sala stampanti, ripostigli, disimpegni, servizi igienici, area soppalcata con box interno. Il capannone, con sup. commerciale complessiva di circa 6.255 mq, comprensiva della sup. dei locali a supporto dell'attività produttiva in essere e delle tettoie e portico, si trova in discreto stato manutentivo e di conduzione. La zona uffici al primo piano, con sup. commerciale di circa 1.060 mq, si trova in ottimo stato manutentivo, dopo la recente ristrutturazione terminata nel 2023. Fabbricato NON conforme alle normative edilizie ed urbanistiche, per partizioni interne e diverse destinazioni d'uso: difformità sanabili. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Attestato di prestazione energetica n.02236-043384-2017, classe energetica G con Epgl,nren=454,82 kWh/m2anno.

**Prezzo base Euro € 3.524.000,00**

**Offerta Minima Euro € 2.643.000,00**

#### 5) ESTREMI PROCEDURA

**Esecuzione N. 63/2024 R.G. Esecuzioni Immobiliari – LOTTO 1**

Data 29/12/2024

L'esperto stimatore

.....  
