

# **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni immobiliari

## **Esecuzione immobiliare n. 63/2024**

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

Esecuzione promossa da: [REDACTED] (Avv.to De Lima Souza Gianluca)

Contro: [REDACTED] (Avv.to Marco Moretti)

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 1: Complesso industriale con uffici  
in Reggio Emilia (RE), Via Giovanni Rinaldi n. 111 Loc. RONCOCESI**

**Lotto 2: Appartamento con annessa cantina  
in Reggio Emilia (RE), Via Dino Buzzati n. 33, Loc. SAN MAURIZIO**

**Esperto designato: Ing. Giovanni Davoli**



**LOTTO UNO - Complesso industriale con uffici  
in Reggio Emilia, Via G. Rinaldi n.111  
loc. Roncocesi**



**LOTTO DUE – Appartamento con cantina  
in Reggio Emilia, Via Dino Buzzati 33  
loc. San Maurizio**



## SOMMARIO

<b>1-RIASSUNTO E DATI GENERALI.....</b>	<b>3</b>
<b>2-COMUNICAZIONI.....</b>	<b>4</b>
<b>3-DATI CATASTALI.....</b>	<b>6</b>
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	6
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	7
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	9
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI.....</b>	<b>10</b>
<b>5- LOTTI DI VENDITA.....</b>	<b>11</b>
<b>5.1-LOTTO UNO.....</b>	<b>12</b>
5.1.1-LOTTO UNO: DATI CATASTALI.....	23
5.1.2-LOTTO UNO: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	24
5.1.3-LOTTO UNO: INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGOLARITÀ EDILIZIA.....	25
5.1.4-LOTTO UNO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	36
5.1.5-LOTTO UNO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	36
5.1.6-LOTTO UNO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	37
5.1.7-LOTTO UNO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	37
5.1.8-LOTTO UNO: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	39
5.1.9-LOTTO UNO: VALORE DEL BENE.....	39
VALORE LOTTO UNO.....	40
5.1.10-LOTTO UNO: ATTI DI PROVENIENZA.....	41
5.1.11-LOTTO UNO: LOCAZIONE.....	41
5.1.12-LOTTO UNO: CONDOMINIO.....	42
<b>5.2-LOTTO DUE.....</b>	<b>43</b>
5.2.1-LOTTO DUE: DATI CATASTALI.....	49
5.2.2-LOTTO DUE: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	50
5.2.3-LOTTO DUE: INQUADRAMENTO URBANISTICO e REGOLARITÀ EDILIZIA.....	51
5.2.4-LOTTO DUE: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	56
5.2.5-LOTTO DUE: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	56
5.2.6-LOTTO DUE: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	56
5.2.7-LOTTO DUE: VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	57
5.2.8-LOTTO DUE: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	58
5.2.9-LOTTO DUE: VALORE DEL BENE.....	58
VALORE LOTTO DUE.....	59
5.2.10-LOTTO DUE: ATTI DI PROVENIENZA.....	60
5.2.11-LOTTO DUE: LOCAZIONE.....	61
5.2.12-LOTTO DUE: CONDOMINIO.....	61
<b>6-ALTRE OSSERVAZIONI.....</b>	<b>63</b>
<b>6.1 QUALIFICAZIONE FISCALE.....</b>	<b>63</b>
<b>6.2 ASSUNZIONI METODOLOGICHE.....</b>	<b>63</b>
<b>7-ALLEGATI.....</b>	<b>64</b>



## 1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

### PROCEDURA ESECUTIVA N° 63/2024

#### Esecutato:

- [REDACTED] (avv.to Marco Moretti)

#### Procedente:

- [REDACTED] (Avv.to De Lima Souza Gianluca)

#### Comproprietari<sup>1</sup>:

[REDACTED]

- **Data conferimento incarico:** 25/07/2024
- **Scadenza di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni: 29/12/2024
- **Udienza:** 29/01/2025
- **Atto di pignoramento:** trascritto RG 8910 e RP 6624 il 24/04/2024
- **Contributo unificato:** SI

<sup>1</sup> Comproprietari della quota indivisa di 1/16 del terreno inquadrabile dal RUE vigente come viabilità , utilizzato in parte come area cortiliva del fabbricato condominiale ed in parte come strada, censita al CT del comune di Reggio Emilia Fg.219 particella 176 come VIGNETO



## 2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o PEC<sup>2</sup> della nomina, dell'inizio delle operazioni peritali previste per il giorno 12/08/2024 alle ore 09:00 in via telematica in videoconferenza, e della data del sopralluogo da definire con il custode IVG Reggio Emilia. In particolare sono stati avvertiti:

1. L'impresa debitrice [REDACTED], con raccomandata a/r;
2. Avv.to De Lima Souza Gianluca, per [REDACTED] SPA, procedente;
3. Sig.a [REDACTED], con raccomandata a/r, in qualità di comproprietaria;
4. Sig. [REDACTED], con raccomandata a/r, in qualità di comproprietario;
5. Sig.a [REDACTED], con raccomandata a/r, in qualità di comproprietaria;
6. Sig. [REDACTED], con raccomandata a/r, in qualità di comproprietario;
7. Sig. [REDACTED], con raccomandata a/r, in qualità di comproprietario;
8. Sig.a [REDACTED], con raccomandata a/r, in qualità di comproprietaria;
9. Sig.a [REDACTED], con raccomandata a/r, in qualità di comproprietaria;
10. Sig. [REDACTED], con raccomandata a/r, in qualità di comproprietario;
11. Sig.a [REDACTED], tramite PEC, in qualità di comproprietaria;
12. Sig. [REDACTED], con raccomandata a/r, in qualità di comproprietario;
13. Sig.a [REDACTED], con raccomandata a/r, in qualità di comproprietaria;
14. Sig. [REDACTED], tramite PEC, in qualità di comproprietario;
15. Sig.a [REDACTED], con raccomandata a/r, in qualità di comproprietaria;
16. Sig. [REDACTED], con raccomandata a/r, in qualità di comproprietario;
17. Sig. [REDACTED], con raccomandata a/r, in qualità di comproprietario;
18. Sig. [REDACTED], con raccomandata a/r, in qualità di comproprietario;
19. Sig.a [REDACTED], con raccomandata a/r, in qualità di comproprietaria;
20. Sig.a [REDACTED], con raccomandata a/r, in qualità di comproprietaria;

Il sopralluogo sulle u.i di cui al lotto 1 (complesso industriale con uffici da terra a tetto, con area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Reggio Emilia, in Via Rinaldi n.111) si è svolto in data 11/09/2024 e in data 21/09/2024 alla presenza del legale rappresentante della società esecutata, sig. [REDACTED]; del personale [REDACTED] conduttore dell'immobile, oltre al custode giudiziario IVG Dott.Tocci.

Il sopralluogo sulle u.i di cui al lotto 2 (appartamento con annessa cantina e quota indivisa di area destinata a viabilità, il tutto sito in Reggio Emilia, in Via D. Buzzati n.33) si è svolto in data 27/09/2024 alla presenza del legale rappresentante della società esecutata, sig. [REDACTED], dell'inquilino e del custode giudiziario IVG Dott.Tocci.



Durante gli stessi sopralluoghi lo Scrivente ha fatto accesso agli immobili e ha effettuato rilievi metrici atti a verificarne la consistenza (in allegato 18 per il lotto 1 e allegato 32 per il lotto 2).

Lo Scrivente ha verificato che copia del provvedimento del GE contenente il quesito sia stato consegnato al delegato che lo consegnerà al debitore affinché questi sia edotto degli obblighi che lo stesso è tenuto a rispettare come indicato nel quesito stesso.

Copia della presente perizia verrà trasmessa in forma semplice all'indirizzo mail/pec alla società esecutata, via mail e via pec all'avvocato del precedente nonché ai comproprietari che hanno manifestato interesse alla procedura.



### 3-DATI CATASTALI

#### 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO<sup>3</sup>

**Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA (H223)**

**INTESTATI:**

Diritto di: Proprietà per 1/1

##### **Dati catastali**

Tipologia del bene	Ubicazione	Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria <sup>4</sup> e classe	Superficie catastale	Rendita
Fabbricato industriale con uffici	Comune di REGGIO NELL'EMILIA Via Giovanni Rinaldi n. 111	42	-	486 sub.1	-	D/7	-	-
Cabina elettrica	Comune di REGGIO NELL'EMILIA Via Giovanni Rinaldi n. 111	42	-	883 sub.-	-	D/1	-	-
Appartamento con annessa cantina	Comune di REGGIO NELL'EMILIA VIA DINO BUZZATI n. 33	219	-	210 sub.12	3 vani	A/2	-	-

\*\* Si intendono 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).

**Ia - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA (H223)**

**INTESTATI:**

Diritto di: Proprietà per 1/1

##### **Dati catastali: Identificativi e Classamento**

Fg.	Mappale	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz	Reddito	
							Domenicale	Agrario
42	1090	-	-	-	-	-	-	-
42	1091	-	-	-	-	-	-	-
42	1092	-	-	-	-	-	-	-

**Ia - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA (H223)**

**INTESTATI:**

Diritto di: Proprietà per 1/16

##### **Dati catastali: Identificativi e Classamento**

Fg.	Mappale	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz	Reddito	
							Domenicale	Agrario
219	176	-	-	-	-	-	-	-

3 Vedi allegato 1

4 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.

**Studio Tecnico Associato Ing. Giovanni Davoli – Ing. Fiorenza Pierli**

Via Romana,10 Albinea (RE) telefono 0522.1845122 FAX 0522.015025 mail: [info@studiodavolipierli.it](mailto:info@studiodavolipierli.it)

6 / 64

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

#### IIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA (H223)

##### INTESTATI:

Diritto di: Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria <sup>5</sup> e classe	Superficie catastale	Rendita
Fabbricato industriale con uffici	Comune di REGGIO NELL'EMILIA VIA GIOVANNI RINALDI n. 111 Piano T-1	42	2	486 sub.1	-	D/7	-	68.845,20 €
Cabina elettrica	Comune di REGGIO NELL'EMILIA VIA GIOVANNI RINALDI n. 111 Piano T	42	2	883 sub.-	-	D/1	-	336,00 €
Appartamento con annessa cantina	Comune di REGGIO NELL'EMILIA VIA DINO BUZZATI n. 33 Piano T-2	219	2	210 sub.12	3 vani	A/2 di 2 <sup>^</sup> classe	Totale: 52 mq Totale escluse aree scoperte**: 50 mq	255,65 €

\*\* Si intendono 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).

#### IIa - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA (H223)

##### INTESTATI:

Diritto di: Proprietà per 1/1

Dati catastali: Identificativi e Classamento								
Fg.	Mappale	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz	Reddito		
						Domenicale		Agrario
42	1090	-	SEMINATIVO di classe 1	325 mq	-	2,94 €		3,36 €
42	1091	-	SEMINATIVO di classe 1	360 mq	-	3,25 €		3,72 €
42	1092	-	SEMINATIVO di classe 1	35 mq	-	0,32 €		0,36 €

5

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 ultrapolare – 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.

Studio Tecnico Associato Ing. Giovanni Davoli – Ing. Fiorenza Pierli

Via Romana,10 Albinea (RE) telefono 0522.1845122 FAX 0522.015025 mail: [info@studiodavolipierli.it](mailto:info@studiodavolipierli.it)

7/64

**IIa - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI COMUNE DI REGGIO  
NELL'EMILIA (H223)**

**INTESTATI:**

- [redacted] Diritto di: Proprietà per 1/16
- [redacted] Diritto di: Proprieta' per 7/160
- [redacted] Diritto di: Proprieta' per 3/160
- [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/16
- [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/32
- [redacted] Diritto di: Proprietà per 1/32 Regime: bene personale
- [redacted] Diritto di: Proprietà per 1/16 in regime di separazione dei beni
- [redacted] Diritto di: Proprietà per 1/16 in regime di comunione dei beni
- [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/16 Regime: bene personale
- [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/16
- [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/64
- [redacted] Diritto di: Proprieta' per 3/64
- [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/16
- [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/32 in regime di separazione dei beni
- [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/32 in regime di separazione dei beni
- [redacted] Diritto di: Proprieta' per 167/2000
- [redacted] Diritto di: Proprieta' per 2/25 in regime di comunione dei beni con
- [redacted] Diritto di: Proprieta' per 2/25 in regime di comunione dei beni con
- [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/16

Dati catastali: Identificativi e Classamento							
Fg.	Mappale	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz	Reddito
							Domenicale Agrario
219	176	-	VIGNETO di classe 1		729 mq	IQ11A <sup>a)</sup>	11,67 € 7,15 €
a) IQ11A: Consorzio di bonificazione parmigiana-moglia - irrigazione - impianto maccagnano							
Annotazione di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8, DM n.701/1994							



### 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dalla trascrizione dell'atto di pignoramento (vedi allegato 1) mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale. **Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.**

**Lotto 1 FABBRICATO INDUSTRIALE** sito in Via G. Rinaldi n.111 Roncocesi – RE.  
Durante il sopralluogo **sono state riscontrate difformità** tra la consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato 6), come meglio riportato nel paragrafo 5.1.3 della regolarità edilizia.

**Lotto 2 APPARTAMENTO** sito in Via Dino Buzzati n.33 – RE.  
Durante il sopralluogo **sono state riscontrate difformità** tra l'unità immobiliare visionata e le rispettive planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato 23) per quanto riguarda l'elaborato planimetrico, come meglio riportato nel paragrafo 5.2.3 della regolarità edilizia; e per quanto riguarda il classamento del terreno di cui al mappale 176. Inoltre si segnala che per il mappale 176 risulta ultimo atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, del DM n.701/1994.



## 4-DESCRIZIONE DEI BENI

### LOTTO 1:

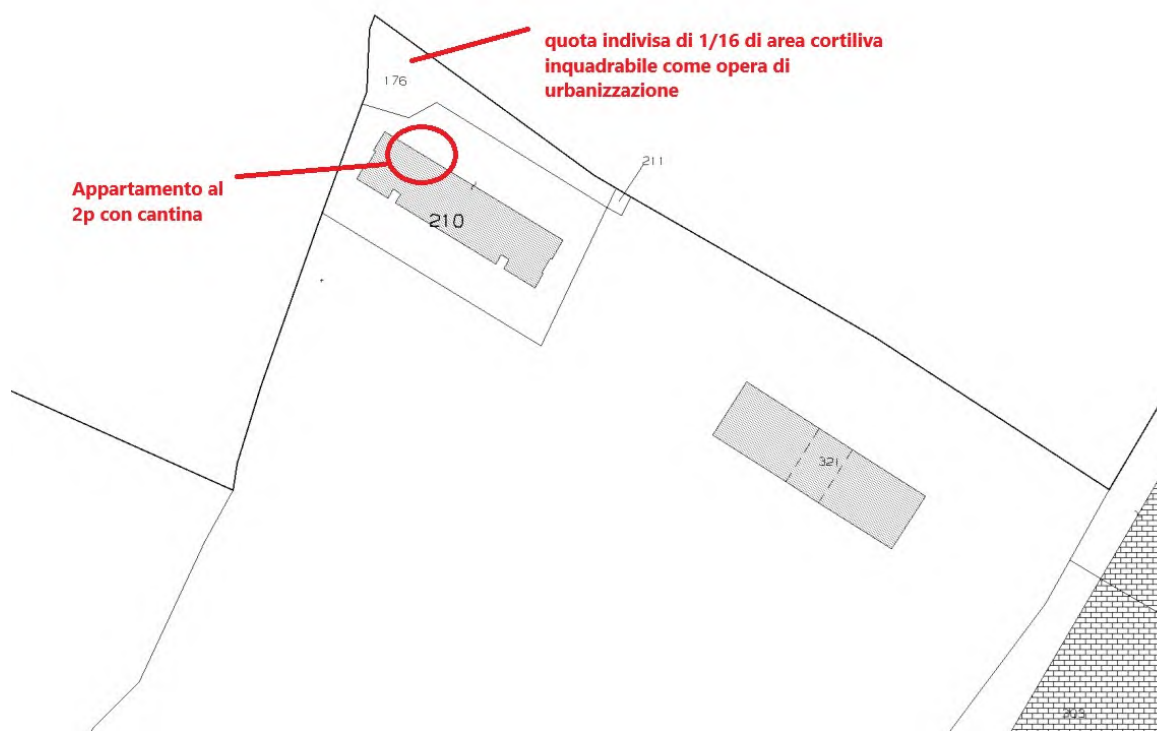
**PIENA PROPRIETÀ DI FABBRICATO INDUSTRIALE DA TERRA A TETTO composto da piano terra e primo, con area cortiliva esclusiva, una cabina elettrica in corpo staccato e tre piccole aree di terreno, il tutto sito in Via G. Rinaldi n.111 località Roncocesi.**

Il fabbricato industriale da terra a tetto, sui piani terra e primo, risulta attualmente locato alla società [REDACTED] srl. Il fabbricato risulta costituito al piano terra da capannone e locali a supporto dell'attività produttiva in essere e al piano primo da uffici collegati tramite scale interne, ascensore e scala esterna. Fabbricato industriale con area cortiliva esclusiva identificato al Catasto Fabbricati al Fg.42 mappale 486 sub.1; cabina elettrica in corpo staccato identificata al Catasto Fabbricati al Fg.42 mappale 883. Tre piccole aree di terreno adiacenti al fabbricato industriale identificate al Catasto Terreni al Fg.42 mappali 1090-1091-1092 adibite ad opere di viabilità.



## LOTTO 2:

**PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO CON ANNESSA CANTINA AL PIANO TERRA.** Piena proprietà di quota indivisa di 1/16 di area di 729 mq inquadrata dal RUE vigente come viabilità. Il tutto sito in **Via Dino Buzzati n.33 a REGGIO EMILIA (RE) quartiere San Maurizio**. Piena proprietà di porzione di fabbricato condominiale a destinazione residenziale ultimato nel 2005, privo di ascensore, costituita da appartamento al secondo piano, all'interno 8, composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone (Hm=2.70 ml) e al piano terra da una cantina pertinenziale (Hm=2.60 ml). Piena proprietà di quota indivisa di 1/16 di un lotto di terreno esteso mq 729 catastali (al mapp.176 del Fg.219), inquadrato dal RUE vigente come "viabilità", attualmente adibito in parte ad area cortiliva di pertinenza del fabbricato ed in parte a strada, da cedere gratuitamente al comune o da assoggettare a servitù di uso pubblico.



*Estratto di mappa con indicazione dei mappali di cui al LOTTO DUE - fuori scala*

**Trattasi di descrizione sommaria. Per la descrizione dettagliata si rimanda al paragrafo di ogni singolo lotto.**

## 5- LOTTI DI VENDITA

Trattasi di due lotti funzionali.



## 5.1-LOTTO UNO

**PIENA PROPRIETÀ DI FABBRICATO INDUSTRIALE CON UFFICI DA TERRA A TETTO** composto da piano terra e primo, con area cortiliva pertinenziale, una cabina elettrica in corpo staccato e tre piccole aree di terreno, il tutto sito a Reggio Emilia in Via G. Rinaldi n.111 località Roncocesi.

Il fabbricato industriale con uffici da terra a tetto formato da piano terra e primo con area cortiliva pertinenziale e cabina elettrica è sito nella località suburbana di Roncocesi di Reggio Emilia in Via G. Rinaldi 111. Fabbricato industriale identificato al Catasto Fabbricati al Fg.42 mappale 486 sub.1; cabina elettrica identificata al Catasto Fabbricati al Fg.42 mappale 883; tre piccole aree di terreno adiacenti al fabbricato industriale identificate al Catasto Terreni al Fg.42 mappali 1090-1091-1092, adibite ad opere di viabilità.

Il tutto attualmente locato alla società [REDACTED] srl (chiamata anche [REDACTED] srl), per l'attività di officina meccanica per lavorazioni a freddo, con oltre 50 addetti. Al sopralluogo veniva comunicato dal conduttore che alcuni spazi interni al fabbricato erano stati dati in sub-locazione alla società [REDACTED] spa (società appartenente insieme alla [REDACTED] srl allo stesso gruppo danese [REDACTED]), come da contratto di sublocazione a decorrere dal 01/07/2017 con prima scadenza al 01/07/2023 con tacito rinnovo di sei anni in sei anni, per un canone convenuto pari a 51.000€ annui (contratto di sublocazione in allegato 15); in dettaglio venivano dati in sublocazione: gli spazi ad uso uffici situati al primo piano, per una metratura di circa 165 mq e gli spazi a uso produzione e magazzino situati al piano terra per una metratura di circa 427 mq.

La costruzione del fabbricato industriale di artigianato produttivo con uffici è iniziata nel 1990 per la produzione di valvole oleodinamiche in alluminio. E' stato oggetto di numerosi interventi edilizi, tra cui ampliamenti, ristrutturazioni, manutenzioni e variazioni interne ed esterne. Il lotto risulta già interamente urbanizzato provvisto di strada, fogna comunale, acquedotto, gasdotto, ENEL e telefonia, come risultante dal fascicolo edilizio. Il fabbricato industriale si presenta in discreto stato di manutenzione e conduzione e, come da relazioni tecniche, risulta prefabbricato nelle pareti esterne, poroton nelle pareti interne, con pavimenti in cls, copertura coibentata con lana minerale e copponi, finestre con doppi vetri e lucernario in PC. Gli uffici al primo piano si presentano in ottimo stato manutentivo, a seguito di recente manutenzione terminata nel 2023, con rifacimento servizi igienici, sostituzione pavimento galleggiante, posa di un nuovo controsoffitto. Al sopralluogo la Società conduttrice DANFOSS srl ha comunicato la necessità di una manutenzione della copertura, in quanto alcune aree interne al fabbricato industriale sono soggette ad infiltrazioni, in particolare nell'area posta a est adibita ad assemblaggio, ed in una porzione del magazzino.

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 per il personale, centrali termiche e cabina di trasformazione, spogliatoi, servizi igienici); al primo piano da uffici con relativi servizi. 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 (Hm 3.30 ml), 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 ed in corso di sanatoria). 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: numerosi vani adibiti ad uffici in n.15 catastali, 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 sopalcata con box interno a supporto dell'attività produttiva.

Area cortiliva pertinenziale circostante il fabbricato di circa 4.500 mq dotata in parte di pavimentazione carrabile, parcheggi, ingresso pedonale con pavimentazione in autobloccanti. Su tale area insiste una cabina elettrica di tipo prefabbricato in corpo staccato di circa 32 mq (Hm 2.70 ml), contenente solamente ambiente di ricezione e distribuzione energia elettrica, come da relazione tecnica allegata alla pratica edilizia 2003/3695 del 22/02/2003 e dotata di autonoma planimetria catastale. Tre aree censite al catasto terreni di circa 720 mq complessivi adibite ad opere di viabilità. Nel 2023 risulta installata nell'area cortiliva un'infrastruttura per il servizio di ricarica dei veicoli elettrici.

Il fabbricato al piano terra si presenta in discreto stato manutentivo e di conduzione, con ingresso sul lato sud e sale prove/laboratori/officina con pavimentazione in ceramica e controsoffitti, una zona ristoro con area relax denominata "██████████" (Hm 3.20 ml) con arredi e impiantistica di proprietà del conduttore ██████████<sup>6</sup>, spogliatoi e servizi igienici in discreto stato manutentivo, un box interno ad uso laboratorio in carpenteria metallica (Hm 3.30 ml), zona uffici nel capannone lato nord-ovest, zona produttiva e magazzino (Hm 6.00 ml) con strisce riscaldanti (di proprietà ██████████<sup>7</sup>) e raffrescatori evaporativi adiabatici (di proprietà del conduttore ██████████<sup>8</sup>), con purificatori d'aria AERAMAX (di proprietà ██████████<sup>9</sup>). Al sopralluogo sono state riscontrate delle zone del capannone con segni di infiltrazioni sulle pareti, provenienti verosimilmente dalla copertura e dagli impianti, principalmente nella zona assemblaggio.

Gli uffici al primo piano si presentano in ottimo stato manutentivo e di conduzione, dopo la manutenzione terminata nel 2023: pavimenti galleggianti in ceramica, pareti divisorie in vetro e metallo, controsoffitti (Hm 2.95 ml), ascensore, con ventilconvettori a parete e a soffitto, condizionatori a split.

Al sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità interne da sanare, tra cui: alcuni vani al piano terra con diversa destinazione d'uso rispetto a quanto riportato sulla planimetria (ad esempio sala riunioni ad uso sala prove, infermeria ad uso sala prove), presenza di alcune porte aggiuntive e partizioni interne sia nel capannone al piano terra che negli uffici al primo piano non riportati graficamente sulla planimetria. Nella zona assemblaggio (Hm 6.00 ml), posta sul lato est del fabbricato, è presente un box interno non autorizzato.

Risulta rilasciato Certificato di Prevenzione Incendi pratica n.29727 a ██████████ ██████████ con rinnovo periodico del 03/08/2022 (in allegato 16) ed al

<sup>6</sup> Le proprietà di arredi ed impianti sono riportate come riferito verbalmente allo Scrivente durante i sopralluoghi, senza ulteriori verifiche in merito

<sup>7</sup> *idem*

<sup>8</sup> *idem*

<sup>9</sup> *idem*



sopralluogo sono stati riscontrati vari presidi antincendio tra cui: estintori, manichette flessibili, porte tagliafuoco e sistemi sprinkler.

Le utenze risultano intestate al conduttore [REDACTED] srl (come da doc. rilasciata in allegato 17). Inoltre dalla documentazione fornita risulta:

- preventivo firmato di manutenzione impianti elettrici per la gestione e le verifiche periodiche dell'impianto elettrico del capannone tra la [REDACTED] srl e la [REDACTED] srl, in particolare per la cabina MT-BT lato utente e la cabina inversione trasfo MT, per la pulizia e controllo serraggio dei quadri elettrici, prova di sgancio dei differenziali all'interno dei quadri elettrici, verifica della centralina di rifasamento, verifica dell'impianto di illuminazione di emergenza e uscite di sicurezza, attività di supporto ENEL, verifica e prova dei pulsanti di sgancio generali, per un importo annuo pari a 7.750 € +IVA;

- preventivo non firmato per la manutenzione ordinaria programmata degli impianti di raffrescamento riscaldamento e condizionamento valide per anno 2021 tra la [REDACTED] srl e [REDACTED] srl, per un importo annuo pari a 21.543,00 €, comprensivo di:

- controlli specialistici e verifiche sui gruppi frigoriferi a inizio stagione estiva (in dettaglio: n.3 gruppi frigo CARRIER, n.1 gruppi frigo GREEN BOX, n.1 CDZ DAIKIN, n.1 essiccatore HIROSS a servizio del circuito di aria compressa),
- verifiche centrale termica per: locale CT, linee elettriche, caldaie e dispositivi controllo e sicurezza, alimentazione e distribuzione impianto, pompe di circolazione, sistemi di regolazione climatica; verifiche Bollitori a gas per: bruciatore, tubazioni gas metano; verifiche trattamento acque-addolcitore per: filtro acqua, addolcitore, pompa dosatrice, tubazioni idrauliche, scarico acqua (in dettaglio sulle seguenti macchine: N° 1 caldaia ICI TNA 35 presente nella Centrale termica, N° 1 caldaia ICI RED 400 presente nella Centrale termica, N° 7 vasi espansione presenti nella Centrale termica, N° 1 bollitore 7,5 Kw SITAM, N° 1 bollitore 16,7 Kw ARISTON TERMO, N° 1 addolcitore CRONO 580T per trattamento acque)
- verifica e pulizia impianto adiabatico (in dettaglio su N° 25 raffrescatori ITALKERO)
- verifica, controllo e pulizia climatizzatori-split (in dettaglio su n.7 unità DAIKIN, n.2 unità HITACHI, n.5 unità Carrier)

Al sopralluogo il conduttore informava delle problematiche presenti sul fabbricato industriale in dettaglio: problemi alla copertura (attualmente non ancora risolti); infiltrazioni nei servizi igienici (con parziale cedimento dei controsoffitti), in alcune zone nel capannone e negli uffici; la caldaia a metano risulta al limite della vita utile per le emissioni ed il chiller dell'impianto di condizionamento risulta datato e prossimo al fine vita.

Al momento del sopralluogo, all'interno del capannone e uffici risultavano presenti molti beni mobili, macchinari e impiantistica di proprietà del conduttore per il funzionamento dell'attività in essere.



**La Sup. commerciale parametrata dell'area produttiva comprensiva di locali di supporto all'attività produttiva risulta di circa 6.255 mq<sup>10</sup> complessivi**, costituita dalla superficie commerciale del capannone al piano terra di circa 4.424 mq; dalla superficie dei locali adibiti a sala prove, officine, box interno, servizi igienici, spogliatoi, uffici di produzione al piano terra di circa 1.227 mq; dalla superficie dei servizi igienici e spogliatoi al piano terra e primo (sul lato est) di circa 256 mq; dalla superficie del soppalco con box al primo piano di circa 103 mq; dalla superficie della centrale termica con cabina di trasformazione al piano terra di circa 211 mq; dalla superficie delle tettoie di circa 100 mq e del portico di circa 70 mq (compute al 20%). Nella valutazione del capannone è compresa l'area cortiliva pertinenziale circostante il fabbricato di circa 4.500 mq.

**La sup. commerciale parametrata della zona uffici al primo piano risulta di circa 1.060 mq complessivi.**

**Tre aree censite al catasto terreni di circa 720 mq complessivi adibite ad opere di viabilità, stimate a corpo e a parte.**

**Cabina ENEL in corpo staccato di circa 32 mq, stimata a corpo e a parte.**



*Fabbricato - esterno (prospetto sud con ingresso)*



*Fabbricato - esterno (prospetto est)*

10

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





*Fabbricato - esterno (zona spedizione)*



*Fabbricato - esterno (prospetto est)*



*Fabbricato - esterno (prospetto nord)*



*Fabbricato - esterno (dettaglio  
colonnine ricarica)*





*Terreni adibiti ad opere urbanizzazione  
e cabina ENEL*



*Cabina ENEL in corpo staccato -  
esterno*



*Ingresso PT*



*Sala riunioni (uso Sala prove) PT*

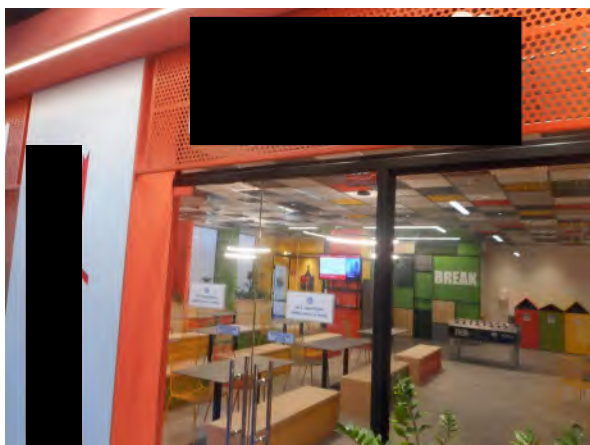


*Box interno PT (lato ovest)*



*Spogliatoi PT*





*Zona ristoro PT*



*Zona ristoro PT*



*Capannone interno -Zona Uffici PT (lato Nord Ovest)*



*Capannone interno -Zona Uffici PT (lato Nord Ovest)*



*Capannone interno -Zona produzione PT*



*Capannone interno -Zona produzione PT*





*Capannone interno -Zona Magazzino PT*



*Capannone interno -Zona Magazzino  
PT*



*Capannone interno -ufficio qualità nella  
Zona Magazzino PT*



*Capannone interno -Zona Spedizione  
PT*



*Capannone interno -Zona assemblaggio  
PT*



*Capannone interno -Box interno Zona  
assemblaggio PT*





*Capannone interno - Servizi igienici PT  
(lato est)*



*Capannone interno -Servizi igienici PT  
(lato est)- dettaglio infiltrazioni*

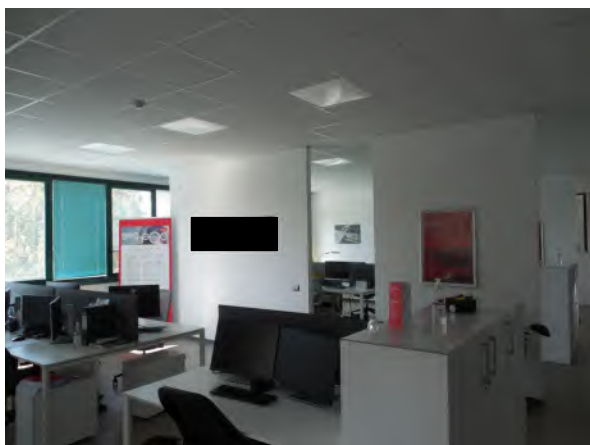


*Zona uffici 1P*

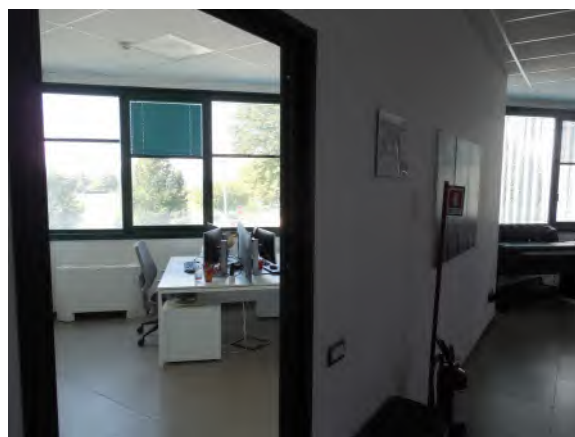


*Zona uffici 1P*

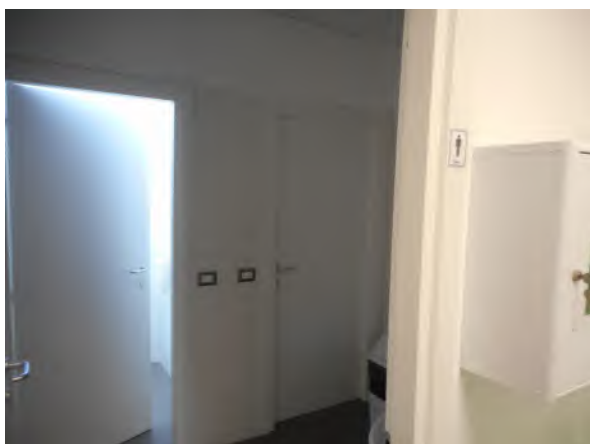




*Zona uffici 1P*



*Zona uffici 1P*

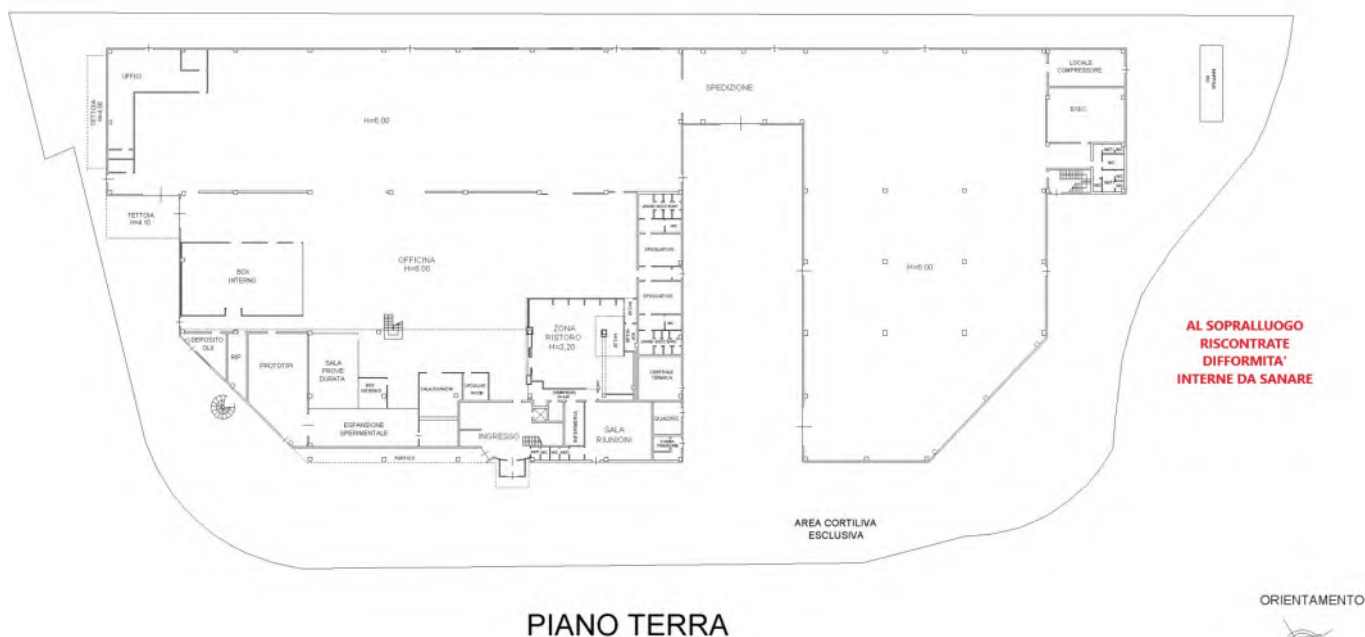


*Servizi igienici – Zona uffici 1P*



*Servizi igienici -Zona uffici 1P*

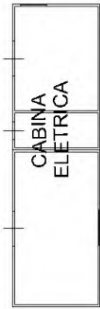




*Planimetria catastale del fabbricato industriale con uffici e area cortiliva esclusiva  
(mapp.486 sub.1) piano terra - fuori scala*



*Planimetria catastale del fabbricato industriale con uffici e area cortiliva esclusiva  
(mapp.486 sub.1) primo piano - fuori scala*



PIANO TERRA  
H= 3.00 MT

Planimetria catastale della cabina elettrica in corpo staccato (mapp.883) piano terra - fuori scala

5.1.1-LOTTO UNO: DATI CATASTALI

Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI  
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA (H223)

INTESTATI:

Diritto di: Proprietà per 1/1

Dati catastali

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
Fabbricato industriale con uffici	Comune di REGGIO NELL'EMILIA VIA GIOVANNI RINALDI n. 111 Piano T-1	42	2	486 sub.1	-	D/7	-	68.845,20 €
Cabina elettrica	Comune di REGGIO NELL'EMILIA VIA GIOVANNI RINALDI n. 111 Piano T	42	2	883 sub.-	-	D/1	-	336,00 €

Ia - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI  
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA (H223)

INTESTATI:

Diritto di: Proprietà per 1/1

Dati catastali: Identificativi e Classamento

Fg.	Mappale	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz	Reddito	
							Domenicale	Agrario
42	1090	-	SEMINATIVO di classe 1		325 mq	-	2,94 €	3,36 €
42	1091	-	SEMINATIVO di classe 1		360 mq	-	3,25 €	3,72 €
42	1092	-	SEMINATIVO di classe 1		35 mq	-	0,32 €	0,36 €

**Confini catastali** (così come riportati nel contratto di mutuo ipotecario): il complesso risulta confinante con p.lle 1099, 1095, 531, Via Rinaldi e via C. Marx, salvo altri.

### **5.1.2-LOTTO UNO: DESCRIZIONE COMMERCIALE**

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  $E_{p,g,l,nren}=454,82 \text{ kWh/m}^2\text{anno}$ .

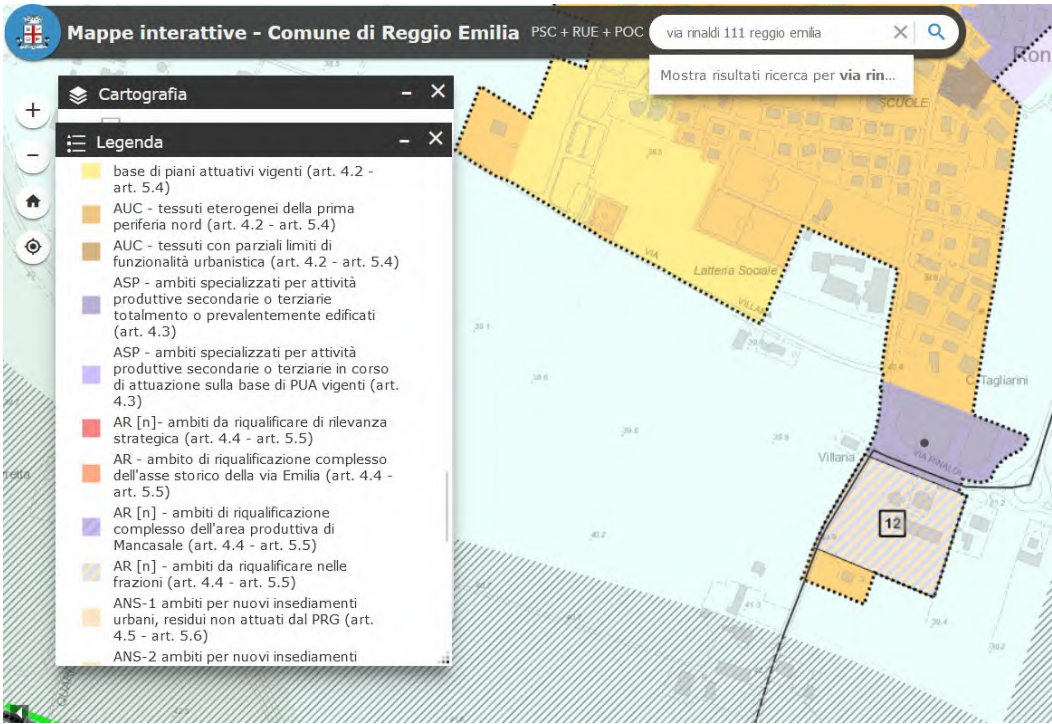


**5.1.3-LOTTO UNO: INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGOLARITÀ EDILIZIA**

**Inquadramento urbanistico**

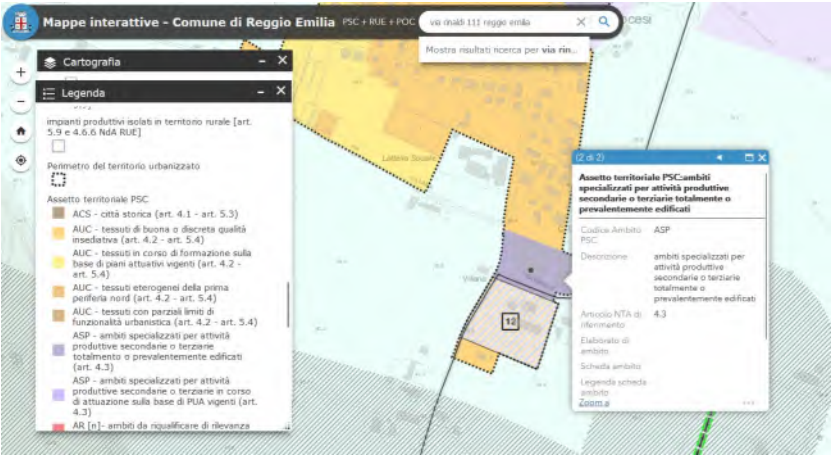
Come tratto dalla cartografia messa a disposizione dal sito del Comune di Reggio Emilia:  
<https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/strumenti-pianificazione-previgenti/rue-regolamento-urbanistico-edilizio-vigente/>

**PSC**



**PSC -Inquadramento del Map. 486 e Mapp. 883**

Codice Ambito PSC	ASP
Descrizione	ambiti specializzati per attività produttive secondarie o terziarie totalmente o prevalentemente edificati
Articolo NTA di riferimento	4.3



**Studio Tecnico Associato Ing. Giovanni Davoli – Ing. Fiorenza Pierli**

Via Romana,10 Albinea (RE) telefono 0522.1845122 FAX 0522.015025 mail: [info@studiodavolipierli.it](mailto:info@studiodavolipierli.it) 25/64

## PSC – tutele paesaggistico ambientali

### PAI fasce fluviali: FASCIA C Torrente Crostolo

DENOMINAZIONE FASCIA C Torrente Crostolo  
RIF. NORMA NTA PSC: art. 2.20 e segg.  
RIF. DESCRIZIONE Fasce fluviali e rischio idraulico

### sismica CGF: classe G

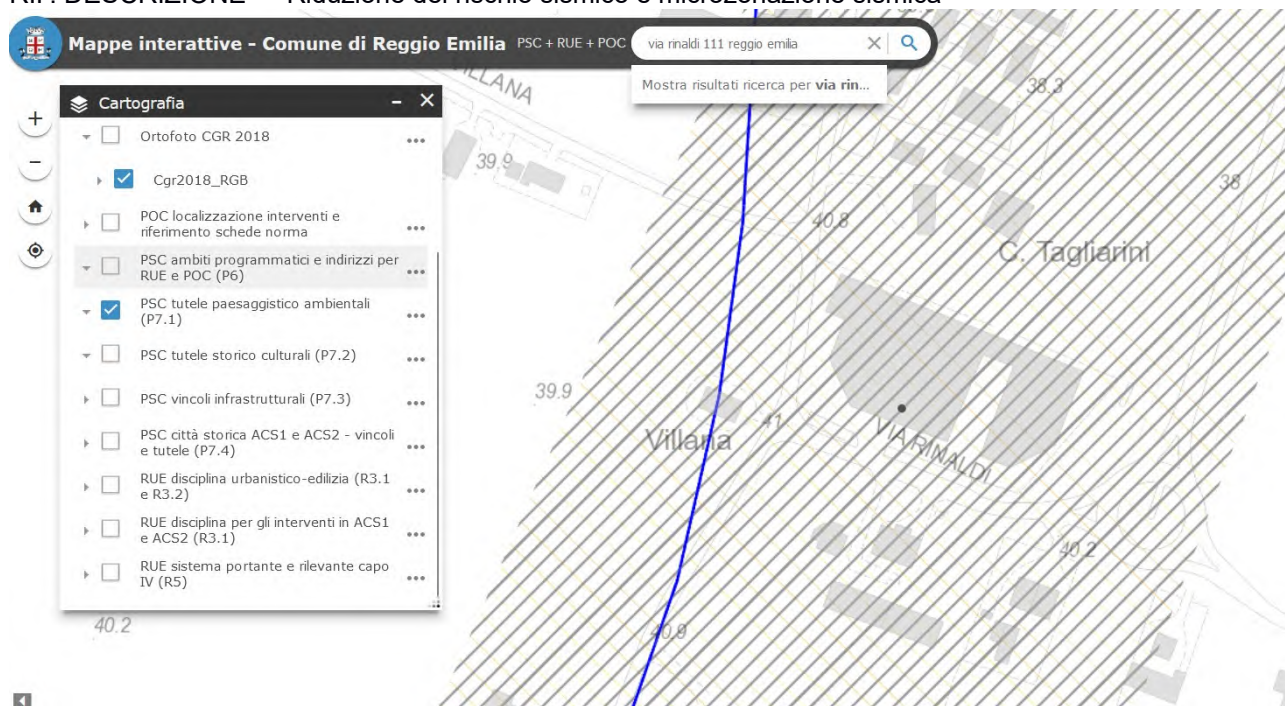
EFFETTI ATTESI classe G  
RIF. NORMA NTA PSC: art. 2.40  
RIF. DESCRIZIONE Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica

### sismica CGF: classe F

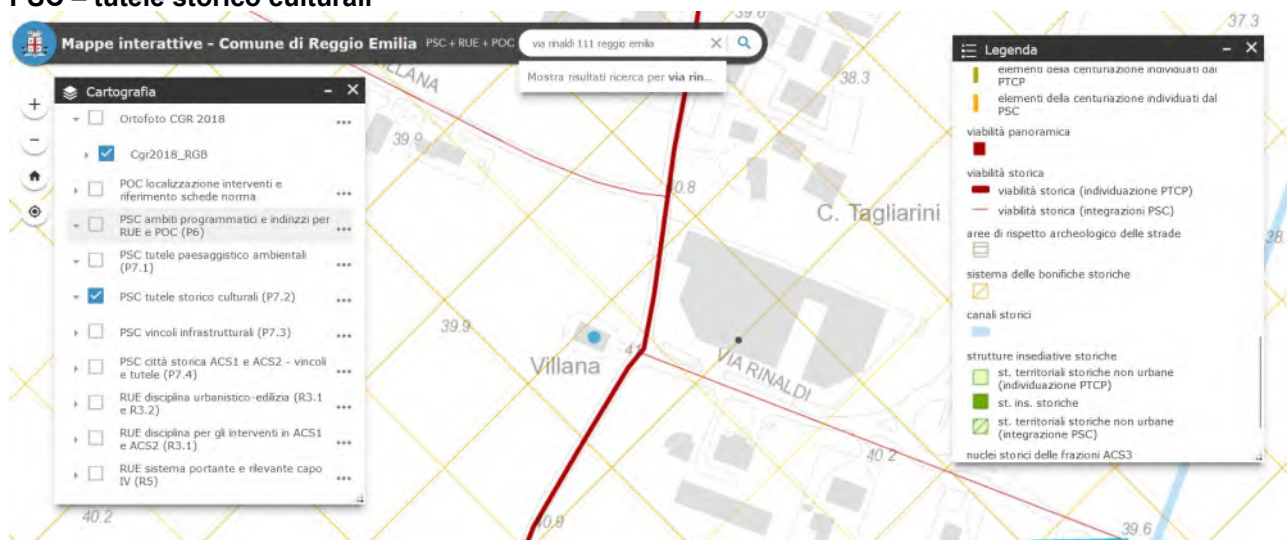
EFFETTI ATTESI classe F  
RIF. NORMA NTA PSC: art. 2.40  
RIF. DESCRIZIONE Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica

### sismica - classi degli effetti attesi: classe F

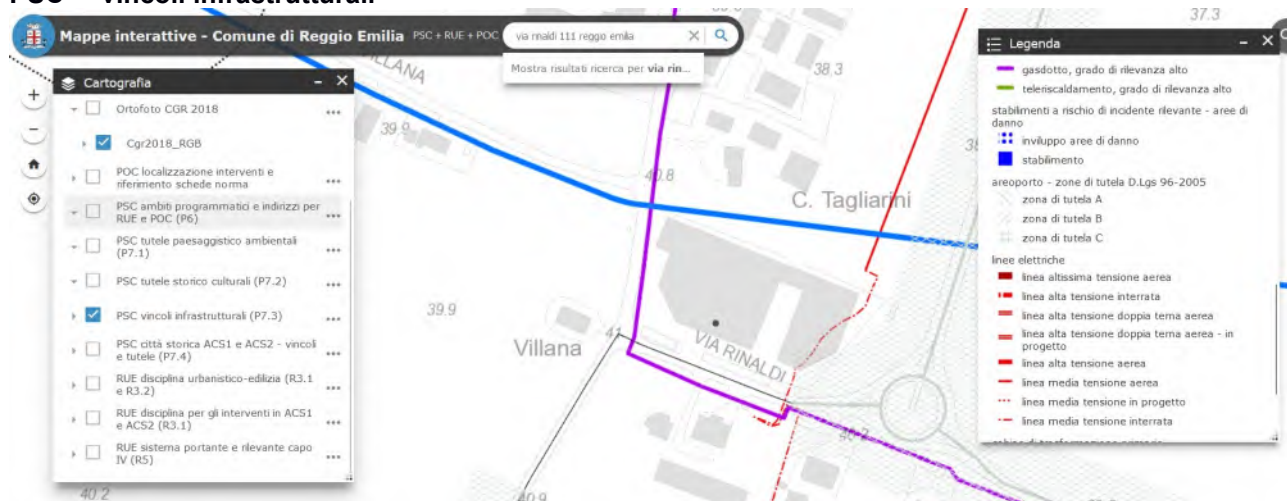
EFFETTI ATTESI classe F  
RIF. NORMA NTA PSC: art. 2.40  
RIF. DESCRIZIONE Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica



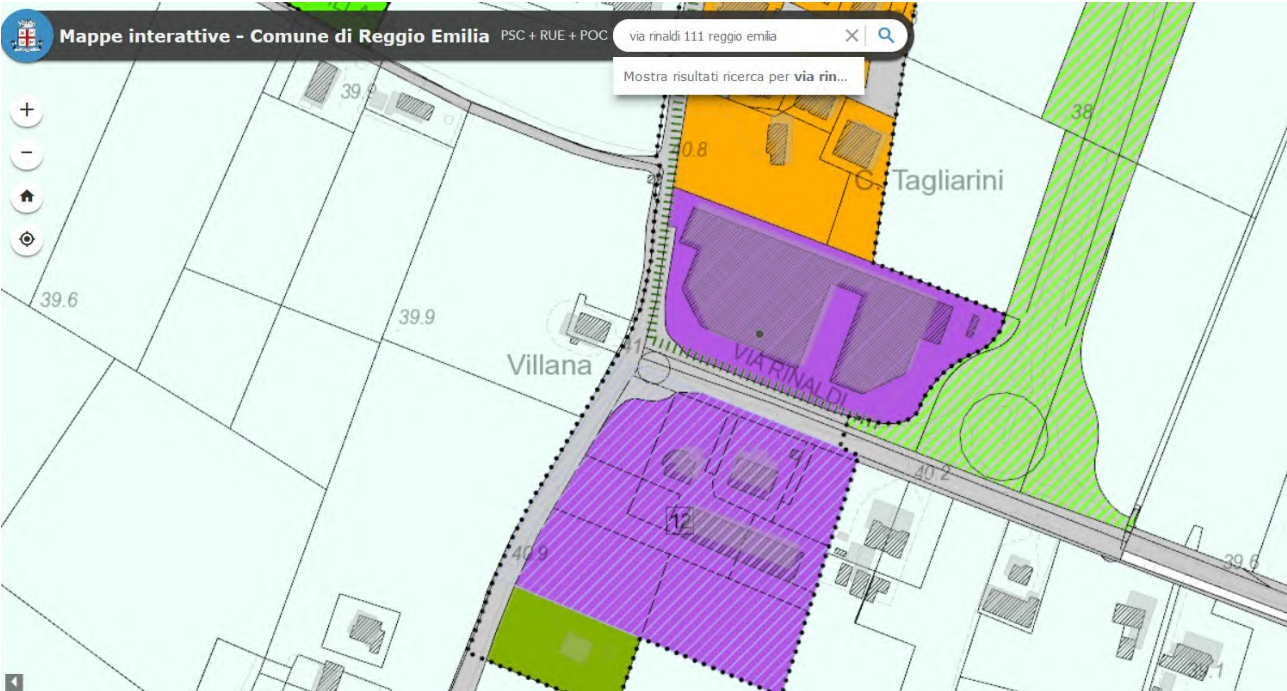
## PSC – tutele storico culturali



## PSC – vincoli infrastrutturali

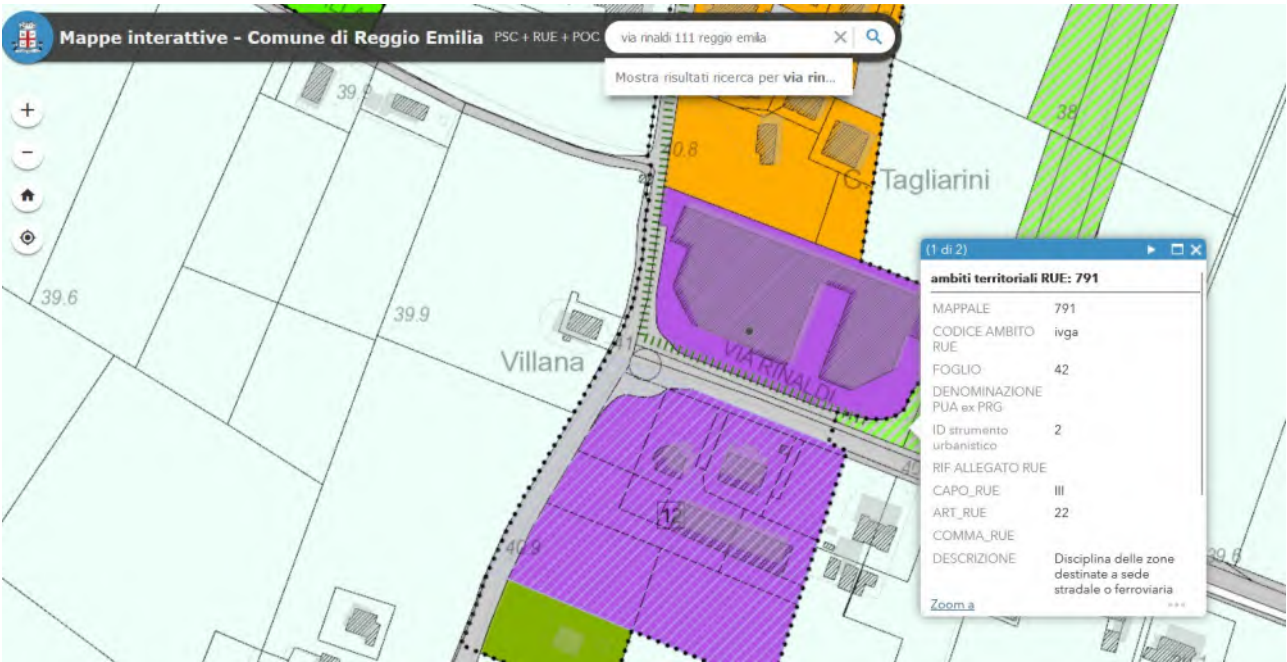


RUE



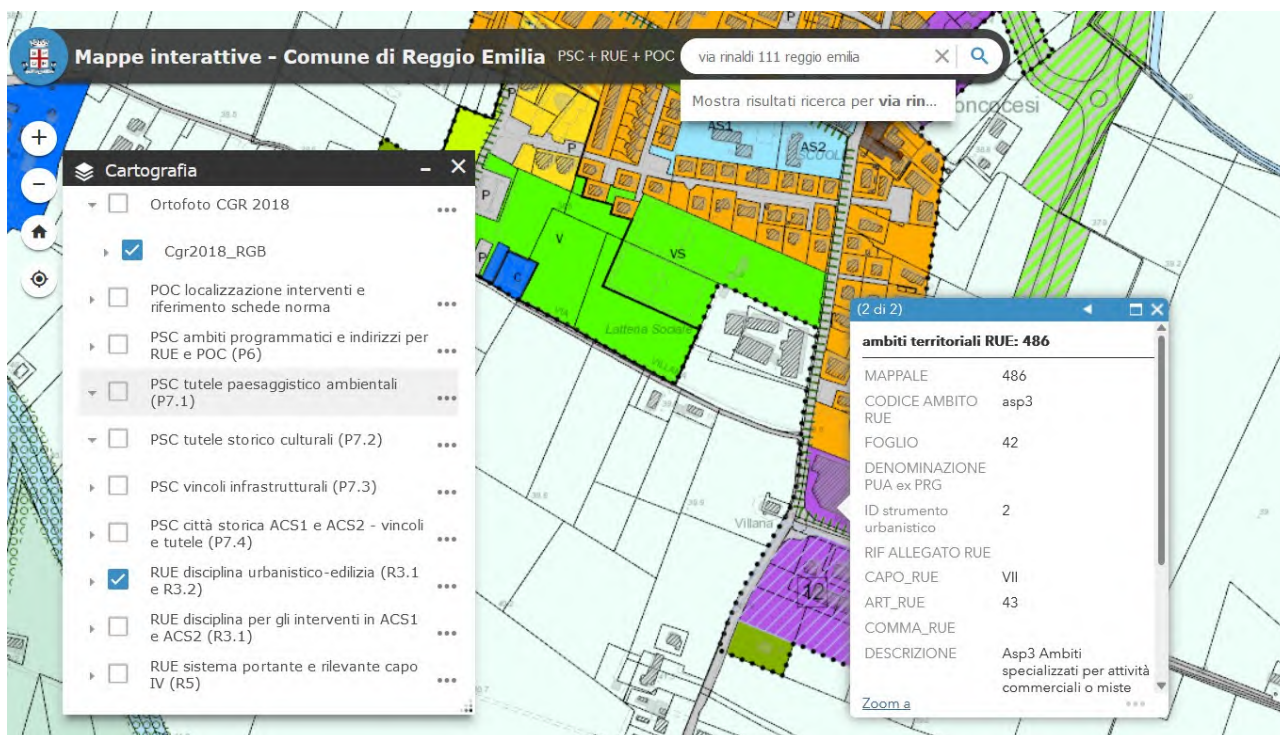
RUE - Inquadramento del Mapp. 1090-1091-1092

CAPO_RUE	III
ART_RUE	22
COMMA_RUE	
DESCRIZIONE	Disciplina delle zone destinate a sede stradale o ferroviaria (infrastrutture per la viabilità' comprensive di ambientazione)
RIFERIMENTO PSC	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'



## RUE - Inquadramento del Map. 486 e Mapp. 883

CAPO_RUE	VII
ART_RUE	43
COMMA_RUE	
DESCRIZIONE	Asp3 Ambiti specializzati per attività commerciali o miste polifunzionali
RIFERIMENTO PSC	AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE (ASP) E POLI FUNZIONALI (APF)



Si rimanda alla scheda n.42 di RUE allegata ed agli strumenti urbanistici del Comune di Reggio E. (vedi allegato 12).

\*\*\*

## Regolarità edilizia

Il fabbricato in oggetto, come risultante dagli atti di provenienza (in allegato 7) e dall'intero fascicolo edilizio (in allegato 10) è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia n.17427/1990 di PG del 29/10/1990 per "costruzione di uno stabilimento industriale di artigianato produttivo con uffici, uso U19" in via Rinaldi a Villa Roncovesi angolo via Marx, intestatario [REDACTED] SRL, come da richieste a prot. n.9517/1990 di PG del 30/03/1990 ed a prot. n.14330/1990 del 22/05/1990 da parte dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], con allegato atto di compravendita Notaio D. Spallanzani del 30/07/1990 rep. 17471/6690.

- Variante CE n.4323/1993 di PG del 25/03/93 (richiesta del 15/02/1993) intestatario ██████████ SRL per "variante alla CE n.17427/1990 di PG del 29/10/1990 da realizzarsi in Via Rinaldi", consistente in R.6, ristrutturazione senza incremento di superficie utile, con relazione del processo produttivo valvole oleodinamiche in alluminio.
- Concessione edilizia n.19839/1994 di PG del 06/09/94 (richiesta del 21/06/1994) intestatario ██████████ SRL per "ultimazione lavori della CE n. 17427/1990 di PG del 29/10/1990", con descrizione delle opere di finitura da completare, con relazione tecnica L.10/91 e stratigrafie.
- Variante CE n.9442/1995 di PG del 18/05/95 (domanda del 14/03/1995) intestatario ██████████ SRL per "opere interne ed esterne", con relazione illustrativa delle varianti e grafici allegati, in particolare le sezioni (TAV.7).
- **Agibilità attestata per silenzio assenso in data 29/08/1995 PS 6096/95 essendo decorsi i 45 giorni dalla data di presentazione della richiesta di abitabilità** n.24535/1995 di PG del 13/07/1995 intestatario ██████████ SRL, con allegate:
  - dichiarazione di conformità impianto elettrico del 07/05/1995 come depositata presso il comune di Reggio Emilia a prot. 2353 PS del 21/06/1995,
  - dichiarazione conformità impianto condizionamento, riscaldamento, antincendio, gas metano, idrico sanitario del 06/06/1995 nel capannone industriale (con presenti: radiatori in ghisa, ventilconvettori, termostrisce, aerotermi),
  - autorizzazione allo scarico delle acque reflue del 19/06/1995 nella rete fognaria depurata,
  - certificato di collaudo statico e fine lavori in data 08/07/1995,
  - accatastamento,
  - certificato di prevenzione incendi n.29727 con scadenza 28/06/2001.
- Autorizzazione n.26457/1995 di PG rilasciata in data 08/09/1995 (domanda del 03/08/1995) intestatario ██████████ SRL per "installazione di insegne frontali su fabbricati esistenti"
- Richiesta di concessione edilizia n.38285/1995 di PG del 17/11/1995 intestatario ██████████ SRL per "apertura vani porta ascensore a PT e 1P e montaggio ascensore",
- Concessione edilizia n.10911/1998 di PG del 19/05/1998 (domanda del 10/04/1998) intestatario ██████████ SRL per "NC4 ampliamento di stabilimento industriale con incremento di superficie utile", per lotto già interamente urbanizzato provvisto di strada, fogna comunale, acquedotto, gasdotto, ENEL e



SIP. Come da relazione di progetto, l'edificio viene realizzato con struttura prefabbricata pilastri, travi e solai in CA e CAP e pannelli prefabbricati isolanti, parere favorevole alla richiesta riesame progetto VVFF.

- Variante CE n.30152/1998 di PG del 05/12/1998 (come da domanda del 20/10/1998) intestatario [REDACTED] SRL per "variante alla CE n.10911/1998 di PG del 19/05/1998 consistente in R.6 ristrutturazione senza aumento di SU", con allegata pianta del piano terra (TAV.3).
- **Agibilità attestata per silenzio assenso in data 27/05/1999 PS 3001/99 essendo decorsi i 45 giorni dalla data di presentazione della richiesta di abitabilità** n.8825/1999 di PG del 08/04/1999 intestatario [REDACTED] SRL, con allegate:
  - ricevuta di deposito certificazioni L.46/90 e s.m.i. a prot. n. 295/1999 di PS del 16/03/1999,
  - certificato di prevenzione incendi n.29727 con scadenza 24/03/2005,
  - ricevuta di deposito della documentazione ai sensi della L.10/91 e smi. prot.239 di PS del 31/07/1998,
  - certificato di collaudo statico a prot. 13726 PS del 11/12/1998,
  - accatastamento.
- Autorizzazione edilizia n.17562/2001 di PG del 30/10/2001 come da domanda del 31/07/2001 intestatario [REDACTED] SRL per "adeguamento norme sanitarie in fabbricato industriale" consistente in realizzazione di nuove pareti interne divisorie e aperture finestre in locali di lavorazione, come da relazione tecnica.
- Domanda di Concessione edilizia n.22078/2001 di PG e n.7239/2001 di PS del 28/09/2001 intestatario [REDACTED] SRL, per "ampliamento di stabilimento industriale", con allegata relazione tecnica di progetto, descrizione e tabella indici urbanistici. Tale pratica risulta archiviata per allegati tecnici mancanti. Successiva domanda di riesame n.12519/2002 di PG del 14/06/2002 della CE n.22078/2001 di PG e n.7239/2001 di PS del 28/09/2001 e comunicazione che istanza non può essere accolta visto il parere contrario espresso dall'AUSL in data 12/07/2002 prot. n. 82474, con allegata relazione geologica e geotecnica
- Concessione edilizia n.17615/2002 di PG del 21/10/2002 a seguito di domanda di riesame del 23/08/2002 della CE n.22078/2001 di PG e n.7239/2001 di PS del 28/09/2001 per "ampliamento fabbricato industriale", con allegato parere favorevole dell'AUSL del 10/09/2002, con allegata planimetria di progetto con schema fognature (TAV.1P), a seguito di volturazione n.24463/2002 di PG del 20/11/2002 al nuovo intestatario [REDACTED] SRL
- DIA n.3695/2003 di PG del 22/02/2003 intestatario [REDACTED] SRL per costruzione di cabina ENEL e spostamento deposito trucioli"



- DIA n.16321/2004 di PG del 23/07/2004 intestatario [REDACTED] SRL per "modifiche interne e esterne senza modifica della s.u." in variante alla CE n.17615/2002 di PG del 21/10/2002, con allegati grafici autorizzativi tra cui piante piano terra (TAV.1p), **sezioni e prospetti (tav.2P)**;
- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità n.7342/2005 di PG del 30/06/2005** (come da domanda del 06/04/2005) intestatario [REDACTED] SRL, con allegate:
  - autorizzazione allo scarico delle acque reflue PS n 1127 del 07/04/2005,
  - comunicazione di fine lavori in data 07/03/2005,
  - ricevuta di deposito certificazioni L.10/91 e s.m.i. a prot. n. 501/2004 di PS del 03/12/2004,
  - ricevuta di deposito della documentazione ai sensi della L.46/90 e smi. prot.1310/2004 di PS del 21/03/2005,
  - certificato di collaudo statico a prot. 411 PS del 02/04/2005,
  - accatastamento (cabina ENEL e capannone)
  - dichiarazione inizio attività VVFF rif pratica n.29727,
  - STD a prot n.7344/2005 di PG del 06/04/2005
- Autorizzazione edilizia n.3072/2004 di PG del 01/03/2004 (con domanda del 11/02/2004) per "installazione n.1 insegna" intestatario [REDACTED] SRL
- DIA n.20926/2006 di PG e n.10386/2006 di PS del 19/10/2006 intestatario [REDACTED] SRL per "ristrutturazione edilizia fabbricato industriale" con relazione tecnica illustrativa delle opere da effettuarsi per la sistemazione del locale open space con la realizzazione di sala riunioni, ufficio dirigente, servizio igienico e n.10 postazioni di lavoro.
- DIA in variante n.13020/2008 di PG del 04/06/2008 intestatario [REDACTED] SRL per "sistemazione di recinzione e variazioni interne", come variante alla DIA n.10386/2006 di PS del 19/10/2006.
- Cambio intestazione della DIA n.20926/2006 di PG del 19/10/2006 a prot. n.26485/2012 di PG del 21/12/2012 da [REDACTED] SRL al nuovo intestatario IMEX SRL
- SCIA in sanatoria n.26486/2012 di PG del 21/12/2012 intestatario [REDACTED] SRL per variazioni minori al precedente titolo abitativo DIA n.13020/2008 di PG del 04/06/2008 per "modifiche distributive interne" e relazione tecnica illustrativa delle modifiche interne della zona lavorazione a piano terra e nuovo accatastamento.



- **Richiesta di Certificato di conformità edilizia ed agibilità** n.30236/2014 di PG del 02/09/2014 intestatario [REDACTED] SRL, con ricevuta di deposito certificazioni di conformità impiantistiche prot. n.1005/2014 PS del 18/11/2014, comunicazione fine lavori in data 11/01/2013
- Manutenzione straordinaria in Attività Edilizia Libera n.12391/2012 di PG del 11/07/2012 per "installazione linee vita" intestatario C [REDACTED] SRL, con fine lavori in data 19/12/2012, con allegato contratto di locazione
- SCIA n.38161/2014 di PG del 05/11/2014 intestatario [REDACTED] SRL per "ristrutturazione edilizia" con la realizzazione di una nuova bussola di ingresso protetta da tettoia
- Variante n.20748/2015 di PG del 19/05/2015 intestatario [REDACTED] SRL alla SCIA n.38161/2014 di PG del 05/11/2014
- **Richiesta di Certificato di conformità edilizia ed agibilità** n.34623/2015 di PG del 29/07/2015 intestatario [REDACTED] SRL
- Permesso di Costruire n.50435/2017 di PG del 15/06/2017 (come da domanda del 22/05/2017) intestatario [REDACTED] SRL per "realizzazione di due tettoie esterne e nuovo box interno" in particolare come da relazione tecnica illustrativa il progetto riguarda la realizzazione di 3 strutture in carpenteria metallica autonome dal punto di vista strutturale e in particolare due tettoie esterne sul lato ovest e un box interno per compartimentazione area di lavoro, con allegata la seguente documentazione:
  - consegna documentazione integrativa a prot n.63283/2017 di PG del 23/06/2017,
  - deposito progetto strutturale per LR 19/2008 antisismica a prot n.67386/2017 di PG del 04/07/2017
  - comunicazione inizio lavori in data 05/07/2017 a prot. n.67396/2017 di PG del 04/07/2017
  - comunicazione fine lavori strutturali al 08/03/2018
  - relazione a struttura ultimata e deposito del certificato di collaudo e collaudo statico a prot. n.4823 del 20/03/2018
- Variante in corso d'opera n.128442/2017 di PG del 05/12/2017 al Permesso di Costruire n.50435/2017 di PG del 15/06/2017 per "realizzazione di n.2 tettoie esterne e box interno" intestatario [REDACTED] SRL
- **Richiesta di Certificato di conformità edilizia ed agibilità** n.41437/2018 di PG del 29/03/2018 rif. al PDC PG n.50435/2017 e successiva VAR PG 128442/2017 e successivo sopralluogo in data 17/05/2018, con allegati i grafici



autorizzativi, in particolare: **tav.2 variante- tav.2 pdc originario con dettagli tettoie e planimetrie generale;**

- CILA ordinaria n.110198/2017 di PG del 24/10/2017 intestatario [REDACTED] SRL per "sostituzione del manto di copertura", con allegata relazione tecnica e comunicazione di fine lavori a prot n.9186/2018 di PG del 22/01/2018
- CIL prot n.138211/2019 di PG del 16/07/2019 intestatario [REDACTED] SRL, per "Manutenzione straordinaria opere interne" con relazione tecnico-descrittiva delle opere in progetto, rifacimento uffici al 1 piano e servizi igienici (in dettaglio: rifacimento servizi, rimozione pareti attrezzate e posa di nuove pareti divisorie, sostituzione pavimento galleggiante, rimozione controsoffitto e posa di un nuovo controsoffitto), senza modifica delle destinazioni d'uso e superfici, con grafici allegati, con fine lavori a prot. n.305638/2023 di PG del 21/12/2023 e **allegati i grafici dello stato realizzato al primo piano**, con dichiarazione conformità impianto elettrico e rilevazione incendi al 1P del 14/02/2020, dichiarazione di conformità impianto di climatizzazione in pompa di calore nel nuovo box nel magazzino a piano terra e impianto multisplit locali uffici al primo piano, con allegato progetto definitivo adeguamento impianti elettrici a servizio dei locali a uso ufficio a prot. n.305959/2023 di PG del 21/12/2023.
- Ordinaria manutenzione prot n.106082/2023 di PG del 18/04/2023 intestatario ENEL [REDACTED], come da incarico ricevuto dalla [REDACTED] srl, per "installazione di n.1 infrastrutture per il servizio di ricarica dei veicoli elettrici su suolo privato", con descrizione dell'infrastruttura di ricarica.

Lo scrivente, in data 13/12/2024 prendeva visione e copia delle pratiche edilizie sopra menzionate tramite il portale online predisposto dal comune di Reggio Emilia [inpraticare.microdisegno.com](http://inpraticare.microdisegno.com). Dalle ricerche effettuate e dal confronto tra gli elaborati di progetto e lo stato di fatto si può affermare che **gli immobili NON risultano conformi allo stato autorizzato**.

Dalla disamina dell'intero fascicolo edilizio (vedi allegato 10), risulta che:

- l'ultimo stato legittimato del primo piano con uffici è quello riportato nei grafici allegati alla CIL prot n.138211/2019 di PG del 16/07/2019 per "Manutenzione straordinaria opere interne" (intestatario [REDACTED] SRL)
- l'ultimo stato legittimato del piano terra con tettoie è quello riportato nella tav.2 della variante n.128442/2017 di PG del 05/12/2017 al Permesso di Costruire n.50435/2017 di PG del 15/06/2017 per "realizzazione di n.2 tettoie esterne e box interno" (intestatario [REDACTED] SRL)
- l'ultimo stato legittimato delle sezioni del fabbricato è quello riportato nella tav.2P relativo e sezioni e prospetti allegato alla DIA n.16321/2004 di PG del 23/07/2004 (intestatario [REDACTED] SRL) per "modifiche interne e esterne senza modifica della s.u." in variante alla CE n.17615/2002 di PG del 21/10/2002



**Lo stato di fatto degli uffici al primo piano** risulta pressoché conforme ai grafici allegati alla CIL prot n.138211/2019 di PG del 16/07/2019 tranne per la presenza di alcune partizioni interne e porte interne, non presenti nei grafici autorizzativi. **Difformità sanabili** dopo la presentazione di idonea pratica edilizia. Le planimetrie catastali risultano conformi all'ultimo stato legittimato e risultano da rettificare con lo stato di fatto riscontrato al sopralluogo dopo la presentazione di idonea pratica comunale.

**Lo stato di fatto del capannone al piano terra, dei vani a supporto dell'attività produttiva e delle tettoie al piano terra**, risulta pressoché conforme ai grafici allegati alla tav.2 della variante n.128442/2017 di PG del 05/12/2017 al Permesso di Costruire n.50435/2017 di PG del 15/06/2017 tranne per la presenza di alcune partizioni interne e box interni al capannone, non presenti nei grafici autorizzativi, diverse destinazioni d'uso di alcuni vani (i.e. sala riunioni ad uso sala prove, infermeria ad uso sala prove). **Difformità sanabili** dopo la presentazione di idonea pratica edilizia. Le planimetrie catastali risultano conformi all'ultimo stato legittimato e risultano da rettificare con lo stato di fatto riscontrato al sopralluogo dopo la presentazione di idonea pratica comunale.

**Risultano depositate certificazioni impiantistiche di cui alla Legge 46/90 e s.m.i.** in particolare nel fascicolo edilizio risultano:

- dichiarazione conformità impianto elettrico e rilevazione incendi al 1P del 14/02/2020,
- dichiarazione di conformità impianto di climatizzazione in pompa di calore nel nuovo box nel magazzino a piano terra e impianto multisplit locali uffici al primo piano, con allegato progetto definitivo adeguamento impianti elettrici a servizio dei locali a uso ufficio a prot. n.305959/2023 di PG del 21/12/2023
- ricevuta di deposito certificazioni di conformità impiantistiche prot. n.1005/2014 PS del 18/11/2014, a corredo della SCIA in sanatoria n.26486/2012 di PG del 21/12/2012, relative alla zona lavorazione a piano terra
- dichiarazione di conformità impianto elettrico eseguito a vista in capannone industriale ed uffici annessi del 07/05/1995 come depositata presso il comune di Reggio Emilia a prot. 2353 PS del 21/06/1995,
- dichiarazione conformità impianto condizionamento, riscaldamento, antincendio gas metano idrico sanitario del 06/06/1995 nel capannone industriale (con presenti: radiatori in ghisa, ventilconvettori, termostrisce, aerotermi)

Risulta rilasciato sull'immobile in oggetto un attestato di prestazione energetica n.02236-043384-2017, **classe energetica G con Epgl,nren=454,82 kWh/m²anno**, con scadenza al 04/06/2027 (in allegato 13).

Si ravvisa inoltre la **necessità di richiedere il CDU** (Certificato di Destinazione Urbanistica) aggiornato e valido all'atto di trasferimento; si ipotizza un **costo forfettario pari a 1.000,00 €** comprensivi di spese tecniche, bolli e diritti di



segreteria, lo Scrivente si rende disponibile a svolgere tale incombenza su richiesta del Giudice o del delegato alla vendita.

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

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

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

Sono da prevedersi costi di regolarizzazione per le difformità riscontrate al sopralluogo consistenti in: diversa distribuzione di spazi interni sia nel capannone al piano terra che negli uffici al primo piano, presenza di porte in posizione differente rispetto all'ultimo stato legittimato e diverse destinazioni d'uso di alcuni locali al piano terra. Tali **difformità risultano sanabili** dopo la presentazione di idonea pratica edilizia (CILA in sanatoria). **Necessario un aggiornamento catastale.**

Si segnala che durante le operazioni peritali è emerso come lo studio [REDACTED] associati, in persona arch. [REDACTED], sia stato incaricato dalla [REDACTED] SRL per la presentazione di una pratica edilizia al comune di Reggio Emilia per sanare le difformità tramite CILA in sanatoria senza opere per "diversa distribuzione interna" e pratica DOCFA per aggiornamento catastale, **per un compenso pari a 2.200 € +cassa+iva, esclusi oneri e diritti segreteria**. Si allega lo scambio mail intercorso tra le Parti e la documentazione ricevuta dallo studio [REDACTED] associati (in allegato 11), in particolare le piante (in giallo/rosso) e la documentazione catastale da allegare alla pratica in sanatoria<sup>11</sup>. Ad oggi tale CILA in sanatoria e l'aggiornamento catastale non risultano ancora presentati. Si segnala che in data 03/10/2024 la società [REDACTED] SRL pagava al comune di Reggio Emilia sportello edilizia per la CILA in sanatoria (non ancora presentata) le sanzioni pari a 1.000 € ed i diritti di segreteria pari a 40 € (vedi allegato 11).

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

Al momento del sopralluogo il fabbricato industriale con uffici in oggetto risulta occupato dalla Ditta [REDACTED] srl, con regolare contratto di affitto n. 5795 – serie 3 stipulato in data 14/10/2019 e registrato a Reggio Emilia in data 11/11/2019, ovvero in data antecedente il pignoramento, a decorrere dal 1/11/2019 per i successivi 6+6 anni, con canone dichiarato di 350.000 € annui (dal quinto anno e successivi), come da contratto in allegato 14. Per i dettagli si rimanda al paragrafo corrispondente alla locazione. **L'immobile risulta occupato dalla [REDACTED] srl, con regolare contratto di locazione registrato in data antecedente il pignoramento e prima scadenza al 31/10/2025, rinnovabile per altri 6 anni. Canone congruo.**

**Al sopralluogo veniva comunicato dal conduttore [REDACTED] srl che alcuni spazi interni al fabbricato erano stati dati in sub-locazione alla società [REDACTED] spa** (società appartenente insieme alla Danfoss srl allo stesso gruppo danese [REDACTED]), come da contratto di sublocazione a decorrere dal 01/07/2017 con prima scadenza al 01/07/2023 con tacito rinnovo di sei anni in sei anni, per un canone convenuto pari a 51.000€ annui (contratto di sublocazione in allegato 15); in dettaglio venivano dati in sublocazione: gli spazi ad uso uffici situati al primo piano, per una metratura di circa 165 mq e gli spazi a uso produzione e magazzino situati al piano terra per una metratura di circa 427 mq.

<sup>11</sup> Lo Scrivente non ha verificato la completezza e l'accuratezza degli elaborati forniti da GMRT che rimane l'unica responsabile degli stessi.



Si rimanda al certificato storico di residenza, dello stato di famiglia e dello stato civile con estratto degli atti di matrimonio del legale rappresentante della società esecutata [REDACTED] sas, in persona Sig. [REDACTED], come rilasciate dal Comune di Reggio nell'Emilia (in allegato 8).

### **STATO CIVILE**

La società debitrice-esecutata [REDACTED] sas risulta una società in accomandita semplice, con sede legale in Reggio Emilia Viale Timavo 2/c, con socio accomandatario Sig. [REDACTED].

Per ulteriori informazioni si rimanda alla **Visura Camerale** della società (in allegato 35).

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

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

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano cessioni di cubatura.
- Risulta TRASCRIZIONE del 10/05/2018 - Registro Particolare 7261 Registro Generale 10711 Pubblico ufficiale ARICO' GIOVANNI Repertorio 57750/12780 del 27/04/2018 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI PIGIONI a favore di BANCO BPM SPA contro [REDACTED] SRL gravante la piena proprietà degli immobili in Comune di Reggio Emilia censiti al CF al Fg 42 mapp.486 sub.1 e mapp.883 e al CT al Fg 42 mapp. 486-883-1090-1091-1092 (doc. ipocatastale in allegato 9);
- Dalla certificazione sostitutiva notarile risulta una TRASCRIZIONE in data 05/07/2018 al n.10680 RP di costituzione di servitù coattiva a favore di [REDACTED] SPA contro [REDACTED] SRL consistente in servitù di acquedotto, gravante il terreno in comune di Reggio Emilia censito al CT al Fg.42 mapp.486.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Si rimanda al paragrafo 5.1.3 inerente l'inquadramento urbanistico del lotto per i vincoli come risultanti dagli strumenti urbanistici vigenti.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte nei appositi capitoli della relazione.
- Tali vincoli sono stati considerati nella determinazione del valore di stima.

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

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni, aggiornate alla data del 28/12/2024 (vedi allegato 9), da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Reggio Emilia in data 14/03/2012, R.G. 4522, R.P. 680, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, per il complessivo importo di Euro 4.350.000,00, a favore di BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA, contro [REDACTED] SRL, gravante la piena proprietà delle porzioni immobiliari in Comune di Reggio Emilia censite al Catasto Fabbricati al foglio 42 particella 486 subalterno 1 e particella 883;



- **Ipoteca volontaria** iscritta a Reggio Emilia in data 28/07/2016, R.G. 14990, R.P. 2546, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, per il complessivo importo di Euro 192.000,00, a favore di SANFELICE 1893 BANCA POPOLARE, SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED] S.R.L., gravante la piena proprietà delle porzioni immobiliari in Comune di Reggio Emilia censite al Catasto Fabbricati al fg 42 particella 486 subalterno 1 e particella 883 ed al Catasto Terreni al fg 42 particella 486 e particella 883;

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Reggio Emilia in data 01/08/2016, R.G. 15208, R.P. 2593, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, per il complessivo importo di Euro 288.000,00, a favore di SANFELICE 1893 BANCA POPOLARE, SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED] S.R.L., gravante la piena proprietà delle porzioni immobiliari in Comune di Reggio Emilia censite al Catasto Fabbricati al fg 42 particella 486 subalterno 1 e particella 883 ed al Catasto Terreni al fg 42 particella 486 e particella 883, in rettifica dell'ipoteca iscritta in data 28/07/2016 al n. 2546 di R.P. per errore materiale nell'indicazione dell'importo dell'ipoteca.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** iscritta a Reggio Emilia in data 25/11/2022 R.G. n. 28611, R.P. n. 5168, derivante da RUOLO, per il complessivo importo di Euro 473.495,20 a favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE", contro la società "[REDACTED]", gravante la piena proprietà della porzione immobiliare in Comune di Reggio nell'Emilia censita al Catasto Fabbricati al fg. 42, p.lla 486 sub. 1;

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Reggio Emilia il 24/04/2024 ai numeri R.G. 8910 e R.P. 6624, a favore della società "[REDACTED]" contro la società "[REDACTED]", gravante la piena proprietà delle unità immobiliari site in Reggio nell'Emilia censite al Catasto Fabbricati al fg. 42, p.lla 486 sub. 1, p.lla 883 e al fg. 219, p.lla 210 sub. 12 e al Catasto Terreni al fg. 42, p.lle 1090, 1091 e 1092 e la quota di 1/16 (un sedicesimo) della piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Reggio nell'Emilia censita al fg. 219, p.lla 176.

#### **5.1.8-LOTTO UNO: DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non si sono ravvisati diritti di prelazione dello Stato.

#### **5.1.9-LOTTO UNO: VALORE DEL BENE**

### **VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE**

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificio esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipo e completezza di finiture;
- dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva; stato di conservazione e manutenzione;



- dotazione e consistenza delle parti comuni; ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Viene tenuto conto di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.



## VALORE LOTTO UNO

### Stima del bene descritto:

La valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell’immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Fabbricato industriale con uffici	Comune di REGGIO NELL'EMILIA VIA GIOVANNI RINALDI n. 111 Piano T-1	42	2	486 sub.1	-	D/7	-	68.845,20 €
-----------------------------------	--	----	---	-----------	---	-----	---	-------------

Capannone- superficie comm. mq 6.255 x 500,00  
Valore del capannone - a corpo - € 3.127.000,00

Uffici- superficie comm. Mq 1.060 x 1.200,00  
Valore degli uffici - a corpo - € 1.272.000,00

Cabina elettrica	Comune di REGGIO NELL'EMILIA VIA GIOVANNI RINALDI n. 111 Piano T	42	2	883 sub.-	-	D/1	-	336,00 €
------------------	--	----	---	-----------	---	-----	---	----------

Valore della cabina elettrica - a corpo - € 10.000,00

42	1090	-	SEMINATIVO di classe 1	325 mq	-	2,94 €	3,36 €
42	1091	-	SEMINATIVO di classe 1	360 mq	-	3,25 €	3,72 €
42	1092	-	SEMINATIVO di classe 1	35 mq	-	0,32 €	0,36 €

Valore dei terreni adibiti a opere viabilità - a corpo - € 3.000,00

**Valore risultante complessivo - a corpo - € 4.412.000,00**

- **Nessuna decurtazione per lo stato d'uso e di manutenzione** (l'immobile è stato valutato nello stato di fatto al sopralluogo e le informazioni rappresentate in descrizione sono state tutte considerate al fine della formazione del prezzo)

- **Spese di regolarizzazione** (pari a 2.200€ come da preventivo GMRT + imposte/bolli per presentazione pratica edilizia aggiornamento catastale; per dettagli si rimanda al paragrafo corrispondente "5.1.5 -costi di regolarizzazione")

**€ 4.000,00**

- **Nessuna decurtazione per la locazione in essere** (in quanto trattasi di bene strumentale )

**Valore complessivo – per arrotondamento € 4.408.000,00**

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, anche a causa dell'assenza di garanzie per vizi occulti, della condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta ed indisponibilità immediata, per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per la presenza e lo smaltimento di rottami, rifiuti e materiali, anche tossici o nocivi, che eventualmente risultassero presenti, nonché per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lasciati interamente a carico dell'acquirente, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando come segue:

**Studio Tecnico Associato Ing. Giovanni Davoli – Ing. Fiorenza Pierli**

Via Romana,10 Albinea (RE) telefono 0522.1845122 FAX 0522.015025 mail: [info@studiodavolipierli.it](mailto:info@studiodavolipierli.it) 40/64



**Valore a corpo - base d'asta – per arrotondamento € 3.524.000,00**

L'offerta minima corrisponde alla valutazione base d'asta ridotta del 25%, risultando come segue:

**Offerta minima € 2.643.000,00**

#### **5.1.10-LOTTO UNO: ATTI DI PROVENIENZA**

I beni di cui al lotto unico hanno la seguente provenienza desunta dalla certificazione sostitutiva notarile che di seguito si riassume.

- Le porzioni immobiliari in oggetto risultano appartenere alla società "██████████", a seguito di atto di trasformazione per Notaio Giovanni Aricò di Reggio Emilia in data 05/12/2019, Rep. n. 59067/13649, trascritto a Reggio Emilia il 09/01/2020 al n. 205 di R.P., con il quale la società "██████████" si è trasformata in società in accomandita semplice assumendo la denominazione di "██████████" (in allegato 7);

- Alla società "██████████" con sede in Reggio Emilia, le porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati al foglio 42 particella 486 subalterno 1 e particella 883 ed al Catasto Terreni al foglio 42 particelle 1090 - 1091 e 1092 sono pervenute, in piena proprietà, per acquisto fattone dalla società "██████████", in virtù di atto di fusione di società per incorporazione a ministero Notaio Giuseppe Beccari di Castelnovo nè Monti (RE) in data 05/07/2012, Rep. n. 234310/43383, trascritto a Reggio Emilia il 06/07/2012 al n. 8201 di R.P.;

- Alla società "██████████" la piena proprietà degli immobili in Comune di Reggio Emilia già censiti al Catasto Fabbricati al foglio 42 particella 486 ed al Catasto Terreni al foglio 42 particella 486 e particella 703 sono pervenuti per acquisto fattone dalla società "██████████", in virtù di atto di scissione parziale a ministero Notaio Gian Marco Bertacchini di Reggio Emilia in data 20/09/2001, Rep. n. 20860, trascritto a Reggio Emilia il 01/10/2001 al n. 12623 di R.P.;

- Alla società "██████████", le porzioni immobiliari suddette sono pervenute nel modo seguente:

- quanto al terreno in Comune di Reggio Emilia già censito al Catasto Terreni al foglio 42 particelle 382 - 383 e 395, per acquisto fattone dai signori ██████████ e ██████████, in virtù di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Domenico Spallanzani di Reggio Emilia in data 30/09/1990, Rep. n. 17471/6690, trascritto a Reggio Emilia il 10/08/1990 al n. 7385 di R.P.;

- quanto al terreno in Comune di Reggio Emilia, già censito al Catasto Terreni al foglio 42 particella 703, per acquisto fattone dai signori ██████████ e ██████████, in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Gian Marco Bertacchini di Reggio Emilia in data 19/12/2000, Rep. n. 18856, trascritto a Reggio Emilia il 09/01/2001 al n. 318 di R.P.

Per la provenienza al ventennio si rimanda alla certificazione sostitutiva notarile (in allegato 3) che qui si intende integralmente riportata.

#### **5.1.11-LOTTO UNO: LOCAZIONE**

Dai riscontri effettuati presso l'Agenzia delle Entrate in data 30/09/2024 **risulta un contratto di locazione in riferimento al compendio industriale in Via Rinaldi**



**111** tra la ditta esecutata [REDACTED] ed la società conduttore [REDACTED]

Il contratto di locazione n. 5795 – serie 3 stipulato in data 14/10/2019 risulta **registrato a Reggio Emilia in data 11/11/2019, ovvero in data antecedente il pignoramento,** a decorrere dal 1/11/2019 per i successivi 6+6 anni, con canone dichiarato di: 340.000€/anno per i primi 2 anni; 300.000 €/anno per il terzo e quarto anno; 350.000 €/anno dal quinto anno e successivi, senza aggiornamento ISTAT, come da contratto in allegato 14. **L'immobile risulta locato alla [REDACTED] srl, con prima scadenza al 31/10/2025, rinnovabile per altri 6 anni. Canone congruo.** Il legale rappresentante della [REDACTED] sas ha inviato via mail allo scrivente copia del suddetto contratto di locazione (in allegato 14).

Nel contratto di locazione vengono dettagliati i lavori di riqualificazione a carico della conduttrice [REDACTED] srl, tra cui i lavori di ristrutturazione interna nell'area uffici al primo piano (all.B al contratto di locazione) ed i lavori di manutenzione a carico della locatrice [REDACTED] sas, tra cui rifacimento servizi igienici al primo piano, impianto elettrico, idraulico, ricambio d'aria come da contratto di appalto alla società [REDACTED] srl (all. C al contratto di locazione), mentre le opere di manutenzione straordinaria sono a carico della locatrice (art 9.2 del contratto di locazione).

**Al sopralluogo veniva comunicato dal conduttore [REDACTED] srl che alcuni spazi interni al fabbricato erano stati dati in sub-locazione alla società [REDACTED] spa** (società appartenente insieme alla [REDACTED] srl allo stesso gruppo danese [REDACTED]), come da contratto di sublocazione a decorrere dal 01/07/2017 con prima scadenza al 01/07/2023 con tacito rinnovo di sei anni in sei anni, per un canone convenuto pari a 51.000€ annui (contratto di sublocazione in allegato 15); in dettaglio venivano dati in sublocazione: gli spazi ad uso uffici situati al primo piano, per una metratura di circa 165 mq e gli spazi a uso produzione e magazzino situati al piano terra per una metratura di circa 427 mq.

#### **5.1.12-LOTTO UNO: CONDOMINIO**

Non risulta condominio.



## 5.2-LOTTO DUE

**Piena proprietà di appartamento al secondo piano con cantina pertinenziale al piano terra. Piena proprietà di quota indivisa di 1/16 di area di 729 mq inquadrata dal RUE vigente come viabilità. Il tutto sito in Via Dino Buzzati n.33 a REGGIO EMILIA (RE) quartiere San Maurizio.**

Piena proprietà di porzione di fabbricato di civile abitazione facente parte del condominio "PIETRA" privo di ascensore sito in Reggio Emilia in via Dino Buzzati n°33 in loc. San Maurizio, costituita da appartamento al secondo piano con annessa cantina posta al piano terra. Compresa quota di un sedicesimo di proprietà indivisa di una area di terreno di mq 729 catastali (al mapp.176 del Fg.219), inquadrata dal RUE vigente come "viabilità", attualmente adibita in parte ad area cortiliva di pertinenza del fabbricato ed in parte a strada.

Il fabbricato condominiale a destinazione residenziale risulta costituito da due edifici speculari e contigui dove al piano terra sono stati realizzati i servizi e ai piani primo e secondo gli appartamenti. L'edificio risulta essere stato ultimato nel 2004 e come riportato anche nel progetto di costruzione il tipo di muratura prevalente di facciata è a mattone facciavista, alternata a muratura intonacata, i serramenti finestre e portafinestre con avvolgibile (tapparelle) e serramento a vetri per le porte di ingresso agli edifici, il tetto con tegole tipo portoghesi, area cortiliva con autobloccanti per l'area comune di accesso alle autorimesse, a prato per i giardini ad uso esclusivo e in garden per l'area dei posti auto P2. Il fabbricato condominiale è sito in una zona suburbana di REGGIO EMILIA (RE), zona San Maurizio, zona dotata di servizi essenziali e servita dai mezzi di trasporto pubblico. Il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive ed appare allacciato alla rete elettrica, idrica, fognatura e gas.

L'appartamento in oggetto, identificato al sopralluogo all'interno 8, risulta costituito al secondo piano da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone (Hm=2.70 ml) e al piano terra da una cantina pertinenziale (Hm=2.60 ml).

L'appartamento si presenta in buono stato di conduzione e manutenzione; l'appartamento ha pavimenti e rivestimenti in ceramica; porta blindata di accesso; serramenti in legno, con doppi vetri e tapparelle. Bagno con sanitari in ceramica con WC, bidet, doccia e lavandino; si segnala che al sopralluogo nel soggiorno era presente una crepa longitudinale sulla pavimentazione ed erano visibili altre piccole crepe sulle pareti. Riscaldamento autonomo con caldaia a gas, marca "Baxi", posta in soggiorno, con termosifoni a colonna posti alle pareti. Aria condizionata, marca "DAIKIN", che al sopralluogo l'inquilino riferiva di sua proprietà, con unità esterna posta sul balcone e split interno posto nel soggiorno. Si segnala che il conduttore al sopralluogo ha riferito di problemi di muffe ricorrenti all'interno dell'alloggio, che necessitano di un tinteggio interno almeno una volta all'anno.

Nel fascicolo edilizio risultano reperite le conformità impiantistiche tra cui:



- dichiarazione conformità impianto elettrico usi comuni rilasciata in data 06/07/2005;
- dichiarazione conformità impianto elettrico unità abitativa Via Buzzati 33 int.8 rilasciata in data 06/07/2005;
- dichiarazione conformità impianto antenna TV rilasciata in data 19/07/2005;
- dichiarazione conformità n.76 per l'impianto riscaldamento, igienico sanitario, gas, predisposizione climatizzazione rilasciata in data 27/06/2005.

Fanno parte dell'appartamento la quota proporzionale dei diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e seguenti, come meglio riportato nell'atto di provenienza dell'appartamento e della cantina (in allegato 24) di cui si raccomanda la disamina.

Al momento del sopralluogo, all'interno dell'alloggio risultavano presenti beni mobili di apparente scarso valore di proprietà del conduttore, che si impegna a rimuovere prima di un eventuale decreto di trasferimento.

**La Sup. commerciale parametrata dell'appartamento e cantina risulta di circa 50 mq<sup>12</sup>**, costituita dalla superficie commerciale dei locali principali al secondo piano di circa 47 mq, dal balcone di circa 8 mq (considerato al 30%), dalla cantina al piano terra di circa 3 mq (considerata al 25%).

**Quota indivisa di 1/16 di piena proprietà di area di circa 729 mq inquadrata dal RUE vigente come viabilità, da cedere gratuitamente al comune o da assoggettare a servitù pubblica stimata a corpo e a parte.**

12

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





*Edificio esterno*



*Edificio esterno*



*Edificio esterno*



*Soggiorno con cucina - secondo piano*



*Soggiorno con cucina - secondo piano*

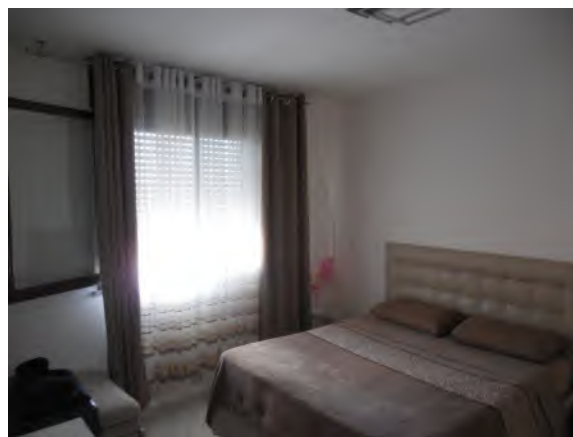


*Soggiorno con cucina - secondo piano*

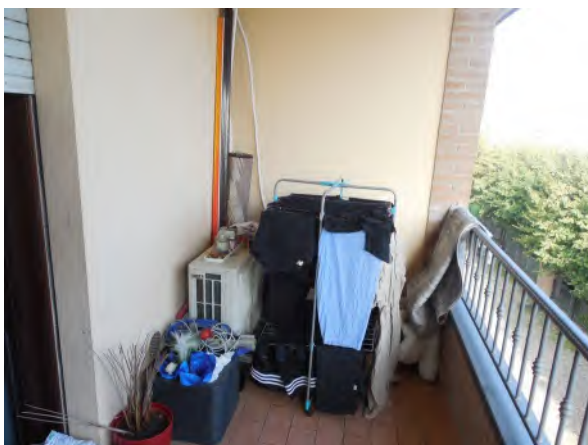




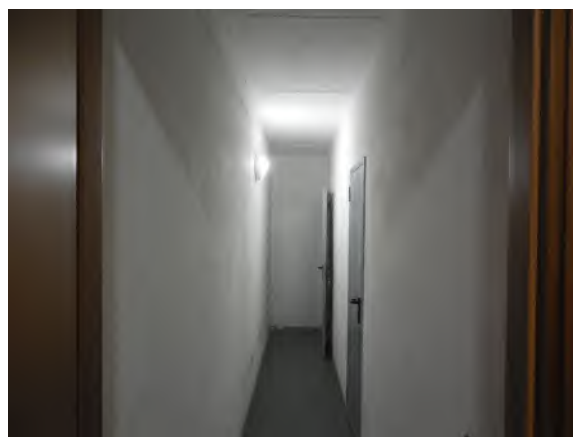
*Bagno - secondo piano*



*Camera da letto - secondo piano*



*Balcone - secondo piano*



*Cantina pertinenziale – piano terra*



*Quota di 1/16 indivisa di lotto terreno inquadrato dal RUE vigente come viabilità, attualmente adibita in parte ad area cortiliva asservita al fabbricato ed in parte a strada (mapp.176)*

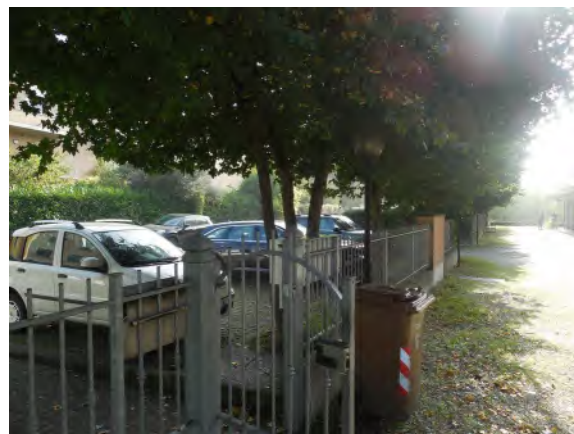


*Quota di 1/16 indivisa di lotto terreno inquadrato dal RUE vigente come viabilità, attualmente adibita in parte ad area cortiliva asservita al fabbricato ed in parte a strada (mapp.176)*





*Quota di 1/16 indivisa di area terreno inquadrata dal RUE vigente come viabilità, attualmente adibita in parte ad area cortiliva asservita al fabbricato ed in parte a strada (mapp.176)*



*Quota di 1/16 indivisa di area terreno inquadrata dal RUE vigente come viabilità, attualmente adibita in parte ad area cortiliva asservita al fabbricato ed in parte a strada (mapp.176)*

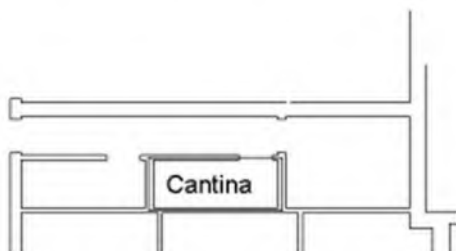
## PIANTA PIANO SECONDO

H=2.70

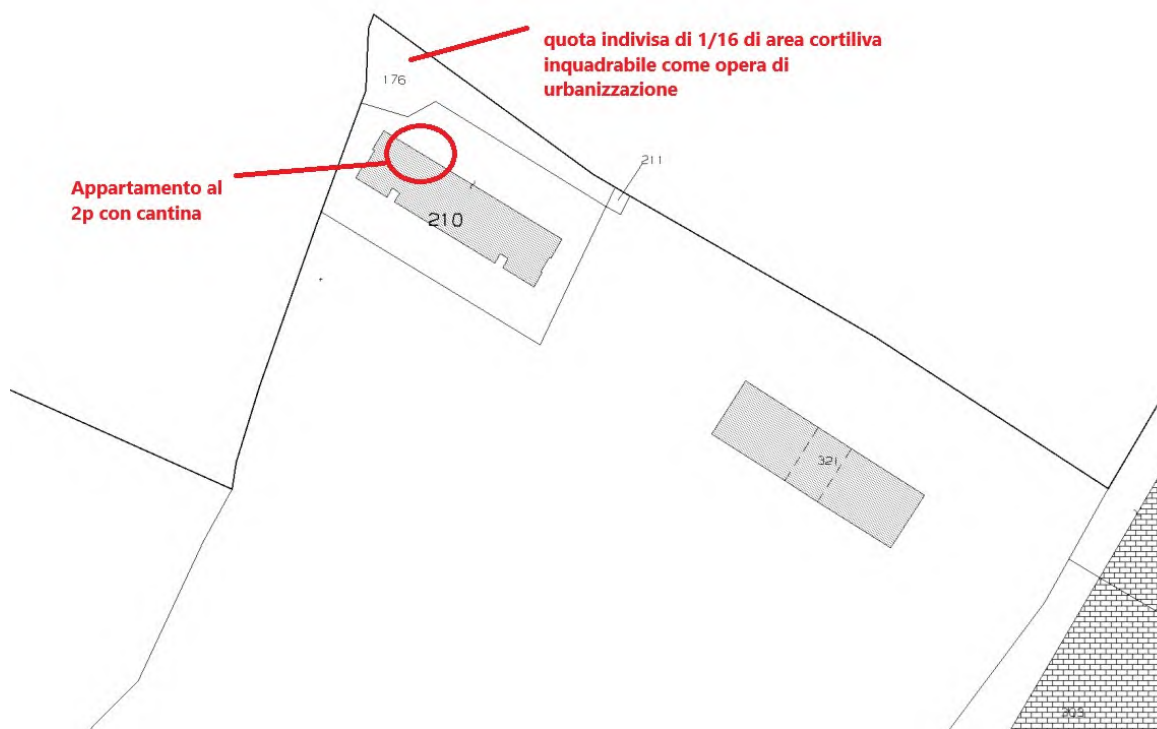


*Planimetria dell'appartamento al secondo piano – fuori scala–*

## PIANTA PIANO TERRA H=2.60



*Planimetria della cantina al piano terra – fuori scala–*



*Estratto di mappa con area di terreno censita al CT al mapp.176 del Fg.219 inquadrata dal RUE vigente come viabilità, attualmente adibita in parte ad area cortiliva asservita al fabbricato ed in parte a strada – fuori scala–*



### 5.2.1-LOTTO DUE: DATI CATASTALI

#### IIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA (H223)

##### INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Diritto di: Proprietà per 1/1						
		Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO con CANTINA	Comune di REGGIO NELL'EMILIA VIA DINO BUZZATI n. 33 Piano T-2	219	2	210 sub.12	3 vani	A/2 di 2^ classe	Totale: 52 mq Totale escluse aree scoperte**: 50 mq	255,65 €

\*\* Si intendono 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).

#### IIa - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA (H223)

##### INTESTATI:

- [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/16
- [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 7/160
- [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 3/160
- [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/16
- [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/32
- [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/32 Regime: bene personale
- [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/16 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/16 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/16 Regime: bene personale
- [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/16
- [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/64
- [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 3/64
- [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/16
- [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/32 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/32 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 167/2000
- [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 2/25 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]



- [REDACTED]  
[REDACTED] 3 Diritto di: Proprieta' per 2/25 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] R
- [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/16

Dati catastali: Identificativi e Classamento							
Fg.	Mappale	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale Agrario
219	176	-	VIGNETO di classe 1		729 mq	IQ11A <sup>a)</sup>	11,67 € 7,15 €
a) IQ11A: Consorzio di bonificazione parmigiana-moglia - irrigazione - impianto maccagnano							
Annotazione di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8, DM n.701/1994							

**Confini catastali** (così come riportati nell'atto provenienza) L'appartamento confina con: sub.10, vano scale, area cortiliva, sub.6. La cantina confina con: corridoio, subb.10 e 33, subb.22 e 23. Il terreno di cui al mapp.176 del Fg.219 confina con: ragioni ai mappali 210 e 173 e con ragioni di cui ai fabbricati condominiali ai civici 19, 21, 23, 25 e 27.

5.2.2-LOTTO DUE: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di porzione di fabbricato privo di ascensore consistente in appartamento al piano secondo, con cantina al piano terra, il tutto sito in via Dino Buzzati N.33 a REGGIO NELL'EMILIA (RE), località San Maurizio. Quota di un sedicesimo di proprietà indivisa di area di terreno di mq 729 catastali (al mapp.176 del Fg.219), inquadrata dal RUE vigente come "viabilità", attualmente adibita in parte ad area cortiliva di pertinenza del fabbricato ed in parte a strada, da cedere gratuitamente al comune o da assoggettare a servitù pubblica. L'appartamento in oggetto, all'interno 8, di circa 50 mq di superficie commerciale, risulta costituito al secondo piano da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone (Hm=2.70 ml) e al piano terra da una cantina pertinenziale (Hm=2.60 ml). Buono stato di manutenzione e conduzione dell'alloggio, presenza di una crepa sul pavimento del soggiorno. Immobile conforme allo stato autorizzato. Rilasciato certificato di conformità edilizia ed agibilità n.15319/2005 di PG del 27/02/2009. Planimetrie catastali conformi all'ultimo stato legittimato ed allo stato di fatto al momento del sopralluogo. Necessario aggiornamento dell'elaborato planimetrico. Risultano depositate certificazioni impiantistiche di cui alla Legge 46/90 e s.m.i. in particolare: dichiarazione conformità impianto elettrico del 06/07/2005; dichiarazione conformità impianto antenna TV del 19/07/2005; dichiarazione conformità n.76 per l'impianto riscaldamento, igienico sanitario, gas, predisposizione climatizzazione del 27/06/2005. Privo di attestato di prestazione/certificazione energetico. Immobile occupato dall'inquilino con il suo nucleo familiare, con contratto di locazione registrato in data antecedente il pignoramento, con scadenza al 31/12/2024.



### 5.2.3-LOTTO UNO: INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGOLARITÀ EDILIZIA

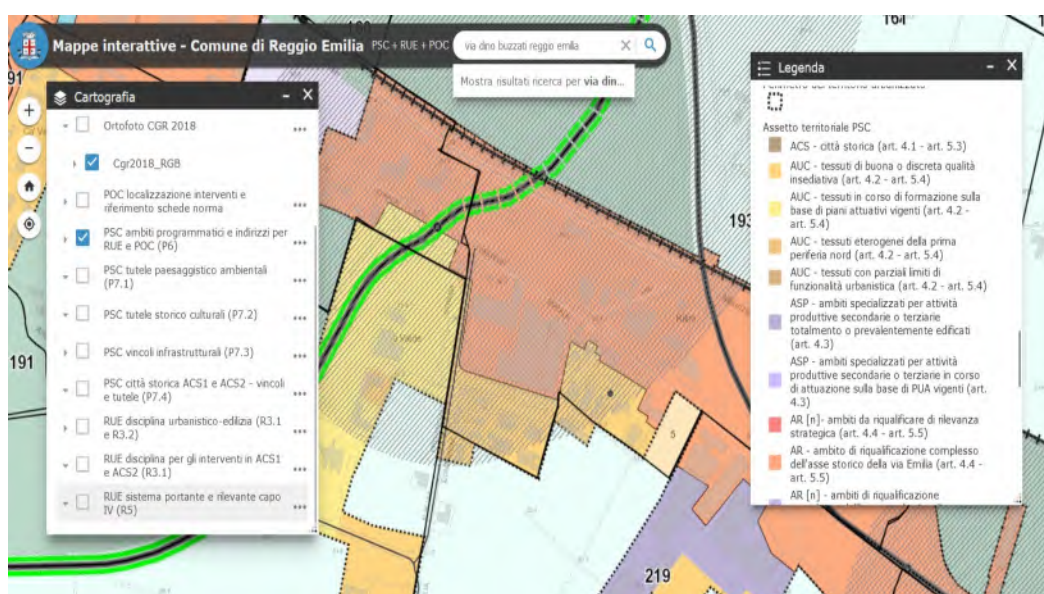
#### Inquadramento urbanistico

Come tratto dalla cartografia messa a disposizione dal sito del Comune di Reggio Emilia,  
<https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/strumenti-pianificazione-previgenti/rue-regolamento-urbanistico-edilizio-vigente/>

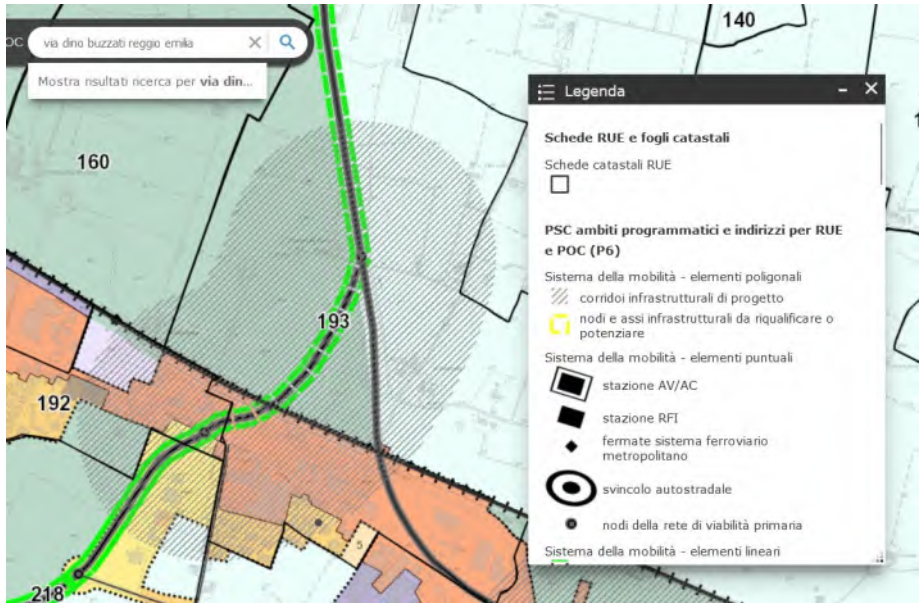
#### PSC

#### PSC- Inquadramento del Map. 210

Codice Ambito PSC	AUC
Descrizione	tessuti di buona o discreta qualità insediativa



PSC - Corridoi infrastrutturali di progetto

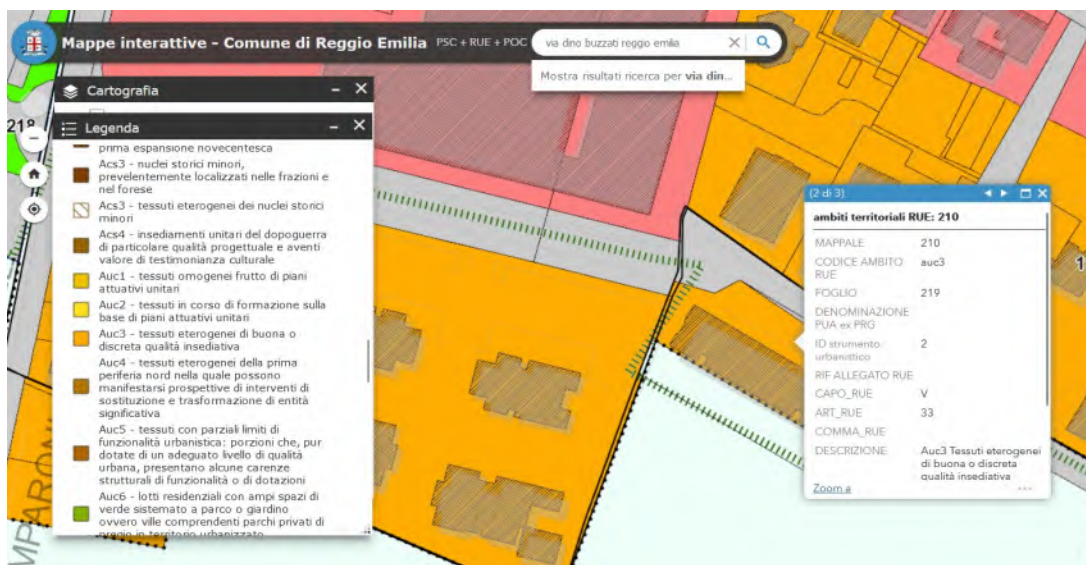


RUE



RUE- Inquadramento del Mapp. 210

CAPO_RUE	V
ART_RUE	33
COMMA_RUE	
DESCRIZIONE	Auc3 Tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa
RIFERIMENTO PSC	AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI



### RUE -Inquadramento del Map. 176

CAPO_RUE	III
ART_RUE	22
COMMA_RUE	
DESCRIZIONE	Disciplina delle zone destinate a sede stradale o ferroviaria (viabilità)
RIFERIMENTO PSC	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'



Si rimanda alla scheda n.219 di RUE allegata ed agli strumenti urbanistici del Comune di Reggio E. (in allegato 28).

\*\*\*

## Regolarità edilizia

Il fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare in oggetto, come risultante dall'atto di provenienza (in allegato 24) e dall'intero fascicolo edilizio (in allegato 27) è stato edificato in forza di:

- PdC n.9984/2004 di PG del 25/05/2004 (con domanda del 06/05/2004), intestatario pratica [REDACTED] SRL per "progetto per la realizzazione di n.16 appartamenti in Via D. Buzzati loc. San Maurizio", con comunicazione di inizio lavori in data 29/06/2004;

- D.I.A. n.12958/2005 del 14/06/2005, intestatario pratica [REDACTED] SRL per "variazioni minori in corso d'opera a precedente titolo edilizio n.9984/2004 di PG del 25/05/2004" per piccole modifiche alle pareti divisorie interne e alla sistemazione dell'area cortiliva, con allegati i grafici autorizzativi tra cui: TAV.4/V1 (piante-variante) del 27/06/2005 con piante del piano terra e secondo e TAV.6/V1 (sezioni-variante) del 14/06/2005 per le sezioni;

In data 15/07/2005 veniva depositata scheda tecnica descrittiva al prot. n.15320/2005. Risulta allegato elaborato planimetrico tipo mappale n.656885 datato 17/05/2005, che identifica correttamente le u.i. in oggetto.

Nel fascicolo edilizio risulta dichiarazione fine lavori isolamento termico PS 280/2005 del 03/08/2005, relazione tecnica L.10/91 depositata con prot. n.280/2005 di PS del 03/08/2005, dichiarazione di conformità L.46/90 e s.m.i. depositata con prot. n.950/2005 di PS del 03/08/2005.

In data 15/07/2005 con il prot. n.15319/2005 di PG veniva richiesto il certificato di conformità edilizia e agibilità, con comunicazione di fine lavori in data 15/07/2005. **Il certificato di conformità edilizia ed agibilità risulta rilasciato con provvedimento n.15319/2005 di PG del 27/02/2009.** a seguito di sopralluogo effettuato i data 01/09/2005.

Lo scrivente, in data 02/12/2024 prendeva visione e copia delle pratiche edilizie sopra menzionate tramite il portale online predisposto dal comune di Reggio Emilia [inpraticare.microdisegno.com](http://inpraticare.microdisegno.com). Dalle ricerche effettuate e dal confronto tra gli elaborati di progetto e lo stato di fatto si può affermare che **gli immobili risultano conformi allo stato autorizzato**. Dalla disamina del fascicolo edilizio (vedi allegato 27), risulta che lo stato di fatto dell'appartamento e della cantina al momento del sopralluogo risulta conforme ai grafici allegati alla D.I.A. in variante n.12958/2005 del 14/06/2005.

Le planimetrie catastali risultano conformi all'ultimo stato legittimato ed allo stato di fatto al momento del sopralluogo.

Si segnala una difformità sull'ultimo elaborato planimetrico depositato con Prot. RE0062265 del 25/10/2021, a seguito di una pratica edilizia (SCIA) presentata nel 2022 a prot. n.12533/2022 del 19/05/2022 per cambio di destinazione d'uso di altre UI facenti parte della medesima palazzina (non oggetto di pignoramento). Nel nuovo elaborato planimetrico con Prot. RE0062265 del 25/10/2021, per probabile e verosimile mero errore materiale, è stata riportata l'indicazione scambiata tra la



cantina del sub.10 e del sub.12. Tale indicazione era riportata correttamente nel precedente elaborato planimetrico datato 2005. Occorre un aggiornamento dell'elaborato planimetrico, con la corretta identificazione della cantina di cui al sub.12

**Risultano depositate certificazioni impiantistiche di cui alla Legge 46/90 e s.m.i.** in particolare nel fascicolo edilizio risultano:

- dichiarazione conformità impianto elettrico usi comuni rilasciata in data 06/07/2005
- dichiarazione conformità impianto elettrico unità abitativa Via Buzzati 33 int.8 rilasciata in data 06/07/2005
- dichiarazione conformità impianto antenna TV rilasciata in data 19/07/2005
- dichiarazione conformità n.76 per l'impianto riscaldamento, igienico sanitario, gas, predisposizione climatizzazione rilasciata in data 27/06/2005

**Per quanto riguarda il terreno di cui al Fg.219 mappale 176 dal fascicolo edilizio risulta una delle aree destinate a opera di urbanizzazione da cedere al comune** relative a un intervento edilizio diretto realizzato sulla base di due atti unilaterali d'obbligo edilizio che impegnavano i proprietari e loro aventi causa a cedere gratuitamente le aree urbanizzate (strade e parcheggi di uso pubblico) al comune di Reggio Emilia, in dettaglio:

- atto unilaterale d'obbligo Notaio Vacirca del 13/11/2002 rep. n.16058
- atto unilaterale d'obbligo Notaio Vacirca del 10/12/2002 rep. n.16424.
- Risulta richiesta a prot. n.20640/2005 PG del 11/10/2005, a nome Sig. [REDACTED], quale intestatario del primo stralcio di una nuova strada ad uso pubblico di lottizzazione in Via Pasteur (ora Via Buzzati), completa delle principali reti tecnologiche (fogne bianche e nere, rete distribuzione energia elettrica, telefono, gas, acquedotto e illuminazione pubblica). Il comune, come da referto all'atto n.20640/2005 di PG, accertata la funzionalità delle opere di urbanizzazione (a prot. 9946/04 di PG), comunicava che le stesse opere di urbanizzazione non potevano essere collaudate e prese in carico per alcune motivazioni tecniche (tra cui: mancanza documentazione allaccio fognatura delle acque nere, intervento di potatura, attacco al secondo stralcio).
- Risulta richiesta a prot. 6544/2007 di PG in data 05/04/2007 per la cessione delle aree destinate a parcheggi, in particolare per quanto riguarda il mappale 176 al fg.219. In data 21/11/2007 veniva inviata al comune certificazione e ricognizione catastale dei mappali oggetto di cessione, come riportato nell'allegato A (estratto di mappa con evidenziati i mappali oggetto di cessione), tra cui risulta il mappale 176 del fg.219, oggetto di pignoramento. In data 18/01/2008 le opere di urbanizzazione risultavano collaudabili per il comune di Reggio Emilia.
- Risulta richiesta di svincolo fidejussione e cessione separata strada di urbanizzazione al prot. n.37994/2013 di PG del 16/12/2013, a cui segue convenzione stipulata con atto pubblico Notaio Luigi Zanichelli con cui viene ceduta la strada di urbanizzazione censita al Fg.193 mappale 461 (non in oggetto). La



cessione della suddetta area si configura come adempimento parziale degli atti unilaterali d'obbligo, prima elencati. **Non è stato possibile perfezionare la cessione e/o costituzione di servitù ad uso pubblico previste relativamente alle restanti aree ed opere realizzate a servizio dell'intervento edilizio in oggetto in quanto i soggetti attuatori e i loro aventi causa non hanno adempiuto agli obblighi assunti in ordine alla stipula degli atti con il comune di Reggio Emilia.** Come risulta dal referto all'atto di PG n.37994/2013 del 16/12/2013 le aree di urbanizzazione restanti risultano vendute in quota parte millesimale ai singoli acquirenti delle unità immobiliari e conseguentemente gravate da mutui ipotecari. Inoltre il tentativo di contattare tutti gli aventi causa per procedere alla costituzione di servitù di uso pubblico non ha avuto esito positivo (in quanto viene testualmente riportato che "la presenza di gravami ipotecari non preclude la possibilità di perfezionamento dell'atto").

**In breve, rimane da perfezionare la cessione e/o costituzione di servitù ad uso pubblico previste per le aree di urbanizzazione, tra cui il mappale 176 del fg.219 (quota indivisa di terreno attualmente adibito in parte ad area cortiliva ed in parte a strada ad uso pubblico).**

**Trattasi di obbligazione derivante da atti unilaterali d'obbligo non ancora adempiuta e gravante sui proprietari ed aventi causa.**

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

Non sono da prevedersi oneri di ripristino.

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

Sono da prevedere costi per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale stimabili in **euro 1.500,00 forfettari**, comprensivi di oneri e spese tecniche.

Non sono da prevedersi ulteriori costi di regolarizzazione ad eccezione dei costi necessari all'adempimento dei vincoli gravanti sul mappale 176, non quantificabili, delle cui incertezze si è tenuto conto nella formazione del prezzo.

#### **5.2.6-LOTTO DUE: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo l'alloggio al secondo piano (censito al Fg. 219 mapp. 210 sub.12) risulta occupato dall'inquilino Sig. [REDACTED] con il suo nucleo familiare, con regolare contratto di affitto n. 901 – serie 3T – registrato a Reggio Emilia il 01/01/2017, ovvero in data antecedente il pignoramento, dal 01/01/2017 al 31/12/2020, con tacita proroga di pari durata sino al termine 31/12/2024, con canone dichiarato di 4.800 € annui. **L'immobile risulta occupato dall'inquilino con il suo nucleo familiare, di cui due minorenni, con regolare contratto di locazione registrato in data antecedente il pignoramento e scadenza al 31/12/2024. Canone congruo.**

Dalle certificazioni rilasciate dal Comune di Reggio nell'Emilia (RE) (in allegato 25) risulta residente all'indirizzo VIA D. BUZZATI N. 33 oggetto di esecuzione il seguente nucleo familiare, tra cui due figli minorenni:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Si rimanda al certificato storico di residenza, dello stato di famiglia e dello stato civile con estratto degli atti di matrimonio del legale rappresentante della società esecutata [REDACTED] sas, in persona Sig. [REDACTED], come rilasciate dal Comune di Reggio nell'Emilia (in allegato 8).

Si rimanda alle certificazioni rilasciate dal Comune di Reggio nell'Emilia (in allegato 25) relative ai certificati storici di residenza e stato di famiglia dei **comproprietari del terreno di cui al mapp.176**.

#### **STATO CIVILE<sup>13</sup>**

La società debitrice-esecutata [REDACTED] sas risulta una società in accomandita semplice, con sede legale in Reggio Emilia Viale Timavo 2/c, con socio accomandatario Sig. [REDACTED].

Per ulteriori informazioni si rimanda alla **Visura Camerale** della società (in allegato 35).

#### **5.2.7-LOTTO DUE: VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

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

- Risulta Atto Unilaterale d'obbligo del 15 gennaio 2003 R.P. n.876 autenticato nelle firme dal Notaio Antonino Vacirca di Reggio Emilia in data 13 Novembre 2002 rep.n. 16058 a favore del Comune di Reggio nell'Emilia e contro [REDACTED] e la società [REDACTED] S.r.l.;
- Risulta Atto Unilaterale d'obbligo del 20 febbraio 2003 R.P. n.3103 autenticato nelle firme dal Notaio Antonino Vacirca di Reggio Emilia in data 10 dicembre 2002 rep.n. 16424 a favore del Comune di Reggio nell'Emilia e contro [REDACTED];
- Si rimanda al paragrafo 3.2.3 relativo alla regolarità edilizia per le obbligazioni derivanti dagli atti unilaterali sopra riportati, di cui si raccomanda la disamina.
- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte nei appositi capitoli della relazione.
- Tali vincoli sono stati considerati nella determinazione del valore di stima.

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

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni, aggiornate alla data del 28/12/2024 (vedi allegato 26), da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 03/10/2005 ai nn.ri R.G. 27578, R.P. 7225 per complessivo importo di Euro 230.000,00 a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA contro [REDACTED] oggetto di accollo da parte della società "[REDACTED]"

<sup>13</sup> Allegato 8



derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (**gravante sul Map.210**);

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Reggio Emilia il 24/04/2024 ai numeri R.G. 8910 e R.P. 6624, a favore della società "██████████ S.R.L." contro la società "██████████", gravante la piena proprietà delle unità immobiliari site in Reggio nell'Emilia censite al Catasto Fabbricati al fg. 42, p.lla 486 sub. 1, p.lla 883 e al fg. 219, p.lla 210 sub. 12 e al Catasto Terreni al fg. 42, p.lle 1090, 1091 e 1092 e la quota di 1/16 (un sedicesimo) della piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Reggio nell'Emilia censita al fg. 219, p.lla 176.

- ISCRIZIONE del 17/07/2009 - Registro Particolare 4027 Registro Generale 17107 Pubblico ufficiale Equitalia Emilia Nord S.p.A. Repertorio 102919/95 del 13/07/2009 **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 (**gravante sul Map.176**);
- ISCRIZIONE del 29/07/2009 - Registro Particolare 4349 Registro Generale 18217 Pubblico ufficiale Equitalia Emilia Nord S.p.A. Repertorio 102993/95 del 21/07/2009 **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 (**gravante sul Map.176**);
- ISCRIZIONE del 11/11/2009 - Registro Particolare 6303 Registro Generale 25637 Pubblico ufficiale Equitalia Emilia Nord S.p.A. Repertorio 104642/95 del 03/11/2009 **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 (**gravante sul Map.176**);  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 252 del 24/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2 - Annotazione n. 2999 del 21/11/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

#### **5.2.8-LOTTO DUE: DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non si sono ravvisati diritti di prelazione dello Stato.

#### **5.2.9-LOTTO DUE: VALORE DEL BENE**

### **VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE**

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificio esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:



- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipo e completezza di finiture;
- dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva; stato di conservazione e manutenzione;
- dotazione e consistenza delle parti comuni; ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Viene tenuto conto di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

#### VALORE LOTTO DUE

##### Stima del bene descritto:

La valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

##### **Piena proprietà di quota 1/1**

APPARTAMENTO con CANTINA	Comune di REGGIO NELL'EMILIA VIA DINO BUZZATI n. 33 Piano T-2	219	2	<b>210 sub.12</b>	3 vani	A/2 di 2^ classe	Totale: 52 mq Totale escluse aree scoperte**: 50 mq	255,65 €
-----------------------------	---	-----	---	-------------------	--------	---------------------	---	----------

superficie comm. mq 50 x 1.400,00 €/mq

Valore dell'appartamento con cantina - a corpo - € 70.000,00

##### **Piena proprietà di quota indivisa di 1/16**

219	<b>176</b>	-	VIGNETO di classe 1	729 mq	IQ11A <sup>a</sup> )	11,67 €	7,15 €
-----	------------	---	------------------------	--------	----------------------	---------	--------

a) IQ11A: Consorzio di bonificazione parmigiana-moglia - irrigazione - impianto maccagnano

Annotazione di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8, DM n.701/1994

Valore del terreno quota indivisa di 1/16 (=3.600€/16) - a corpo - € 225,00

##### **Valore risultante complessivo - a corpo – con Map. 176 quota 1/16**

**€ 70.225,00**

[Valore risultante complessivo - a corpo – con Map. 176 intero

€ 73.600,00]

- **Nessuna decurtazione per lo stato d'uso e di manutenzione** (l'immobile è stato valutato nello stato di fatto riscontrato al sopralluogo e le informazioni



rappresentate in descrizione sono state tutte considerate al fine della formazione del prezzo)

- **Spese di regolarizzazione** (per dettagli si rimanda al paragrafo corrispondente "5.2.5 - costi di regolarizzazione") **€ 1.500,00**

- **Nessuna decurtazione per l'occupazione** (in quanto il contratto di locazione registrato in data antecedente il pignoramento scade il 31/12/2024, per dettagli si rimanda al paragrafo corrispondente "locazione")

- **Spese condominiali** (per dettagli si rimanda al paragrafo corrispondente "5.2.11 - condominio") **€ 2.826,50**

**Valore complessivo – per arrotondamento** **€ 66.000,00**

**Si precisa che l'ulteriore abbattimento per la quota indivisa del terreno (censito al CT al Fg.219 mapp.176) non è stato applicato in quanto trattasi di terreno inquadrabile dal RUE vigente come viabilità di cui rimane da perfezionare la cessione e/o costituzione di servitù ad uso pubblico previste per le aree di urbanizzazione.**

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, anche a causa dell'assenza di garanzie per vizi occulti, della condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta ed indisponibilità abitativa immediata, per le spese condominiali insolute, per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per la presenza e lo smaltimento di rottami, rifiuti e materiali, anche tossici o nocivi, che eventualmente risultassero presenti, nonché per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lasciati interamente a carico dell'acquirente, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando come segue:

**Valore a corpo - base d'asta – per arrotondamento € 52.000,00**

L'offerta minima corrisponde alla valutazione base d'asta ridotta del 25%, risultando come segue:

**Offerta minima € 39.000,00**

#### **5.2.10-LOTTO DUE: ATTI DI PROVENIENZA**

I beni di cui al lotto due hanno la seguente provenienza desunta dalla certificazione sostitutiva notarile (in allegato 3) che di seguito si riassume.

- Le porzioni immobiliari in oggetto risultano appartenere alla società "██████████", a seguito di atto di trasformazione a ministero Notaio Giovanni Aricò di Reggio Emilia in data 05/12/2019 Rep. n. 59067/13649, trascritto a Reggio Emilia il 09/01/2020 al n. 205 di R.P., con il quale la società "██████████" si è trasformata in società in accomandita semplice assumendo la denominazione di "██████████";

- Alla società "██████████", la piena proprietà della porzione immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 219 particella 210 subalterno 12 e la quota di 1/16 di piena proprietà della porzione di area cortiliva censita al Catasto Terreni al foglio 219 particella 176, sono pervenute per acquisto fattone dalla signora ██████████, in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Giovanni Aricò di



Reggio Emilia in data 17/07/2012 Rep. n. 52815/9550, trascritto a Reggio Emilia il 20/07/2012 al n. 8810 di R.P. (in allegato 24);

- Alla signora [REDACTED], la piena proprietà della porzione immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 219 particella 210 subalterno 12 e la quota di 1/16 di piena proprietà della porzione di area cortiliva censita al Catasto Terreni al foglio 219 particella 176, sono pervenute per acquisto fattone dalla società "[REDACTED]", in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Giovanni Aricò di Reggio Emilia in data 22/09/2005 Rep. n. 44909/4648, trascritto a Reggio Emilia il 03/10/2005 al n. 15455 di R.P.;

- Alla società "[REDACTED]", la piena proprietà dei terreni in Comune di Reggio Emilia già censiti al Catasto Terreni al foglio 219 particelle 174 - 175 e 176, è pervenuta per acquisto fattone dal signor [REDACTED], in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Antonino Vacirca di Reggio Emilia in data 21/06/2004 Rep. n. 22283/9597, trascritto a Reggio Emilia il 24/06/2004 al n. 9893 di R.P.;

- Il mappale 175 del fg. 219 di are 18.00 con tabella di variazione del 30/05/2005 n°65685.1 ha compreso il mappale 174 di are 7.31 dando origine ad una superficie complessiva di are 25.31.;

- Il mappale 175 del fg. 219 di are 25.31 con tipo mappale in pari data ha dato origine al mappale 210 del fg. 219 di pari superficie;

- Il mappale 210 del fg. 219 di are 25.31 con costituzione dell'11/07/2005 n°4255. I è passato al Catasto Fabbricati con vari subalterni tra i quali il subalterno 12;

- Al signor [REDACTED], i terreni suddetti sono pervenuti per acquisto fattone dai signori [REDACTED] in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Vittorio Casotti in data 28/04/1972 Rep. n. 19815/13353, trascritto a Reggio Emilia il 06/05/1972 al n. 3668 di R.P.

Per la provenienza al ventennio si rimanda alla certificazione sostitutiva notarile (in allegato 3) che qui si intende integralmente riportata.

#### **5.2.11-LOTTO DUE: LOCAZIONE**

Dai riscontri effettuati presso l'Agenzia delle Entrate **risulta un contratto di locazione in riferimento all'alloggio in Via Dino Buzzati, 33** (identificato al Foglio 219 Particella 210 Subalterno 12) tra la ditta eseguita [REDACTED] ed il conduttore [REDACTED]. Il contratto di locazione n. 901/3T/2017 risulta **registrato a Reggio Emilia il 01/01/2017, ovvero in data antecedente il pignoramento**, dal 01/01/2017 con scadenza al 31/12/2020, rinnovabile per pari durata, ovvero fino al 31/12/2024, con canone dichiarato di 4.800 € annui. **Canone congruo.** Il legale rappresentante della [REDACTED] ha inviato via mail allo Scrivente copia del suddetto contratto di locazione (in allegato 30).

Dai riscontri effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, per quanto riguarda il terreno sito nel Comune di Reggio Emilia, Foglio 219, Particella 176, non risulta nessun contratto di locazione registrato.

#### **5.2.12-LOTTO DUE: CONDOMINIO**

Il condominio "PIETRA" in cui è sita l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione risulta amministrato dallo studio MIRELLA VOCE (mail: [info@studiomirellavoce.it](mailto:info@studiomirellavoce.it)). Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio (in allegato 31) risulta che:



- Le spese ordinarie annuali di competenza dell'unità immobiliare in oggetto, sulla base dello storico delle ultime gestioni, si attesta intorno a € 1.300,00 annuali (comprensiva della stima sui consumi di acqua).
- Ad oggi non si hanno informazioni in merito ad eventuali spese straordinarie deliberate.
- **Le spese insolute a carico della società esecutata [REDACTED] (proprietaria) relative alle ultime due gestioni ammontano complessivamente ad € 531,00** (sulla base del bilancio ordinario fornito dall'amministratore di condominio relativo all'esercizio 1/11/2023-31/10/2024).
- **Le spese insolute a carico del [REDACTED] (inquilino) relative alle ultime due gestioni ammontano complessivamente ad € 2.295,50** (sulla base del bilancio ordinario fornito dall'amministratore di condominio relativo all'esercizio 1/11/2023-31/10/2024).
- Il riscaldamento risulta indipendente, come riportato dall'amministratore di condominio.
- L'amministratore di condominio ha fornito copia del regolamento condominiale (in allegato 31).



## 6-ALTRE OSSERVAZIONI

### 6.1 QUALIFICAZIONE FISCALE

Lo Scrivente ha richiesto al sopralluogo la sottoscrizione dell'allegato C inerente la qualificazione fiscale degli immobili in oggetto. Il legale rappresentante della società esecutata ha provveduto a compilare e inviare l'allegato C, da cui risulta che gli **immobili in oggetto risultano iscritti nel registro dei cespiti ammortizzabili di** \_\_\_\_\_ (vedi allegato 20 e allegato 34 per allegati C rispettivamente Lotto 1 e Lotto 2).

### 6.2 ASSUNZIONI METODOLOGICHE

- Questa relazione è stata preparata esercitando il proprio giudizio professionale sulla base delle conoscenze disponibili, utilizzando personale di adeguata competenza, prestando la massima cura ed attenzione.
- Le stime, i costi, le raccomandazioni e le opinioni presentate in questa relazione sono fornite sulla base dell'esperienza e di un giudizio professionale e non costituiscono garanzie e/o certificazioni.
- L'esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- L'esperto ha ispezionato personalmente e/o con propri collaboratori di fiducia gli immobili oggetto di stima, salvo diversa indicazione.
- I valori espressi nella relazione sono sempre al netto delle imposte/tasse.
- Nonostante le metodologie di calcolo il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.
- Eventuali quantificazioni relative a spese di sanatoria, spese condominiali ed altre spese assimilabili sono da ritenersi meramente indicative e stimate in base alle indicazioni fornite dai competenti uffici.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte senza considerare la presenza dei gravami ipotecari eventualmente presenti.
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

**Gli allegati fanno parte integrante delle presente perizia.**



## 7-ALLEGATI

1. Atto di pignoramento immobiliare e trascrizione – Lotto 1 e 2
2. Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati – Lotto 1 e 2
3. Certificazione sostitutiva notarile – Lotto 1 e 2
4. Corografia ed estratto di mappa catastale - Lotto 1
5. Visure catastali storiche – Lotto 1
6. Planimetrie catastali – Lotto 1
7. Atti di provenienza dei beni – Lotto 1
8. Certificati anagrafici e stato civile del legale rappr. Società debitrice
9. Documentazione ipocatastale (agg. Al 28/12/2024) – Lotto 1
10. Documentazione edilizia – Lotto 1
11. Documentazione fornita dal conduttore per CILA in sanatoria da presentare – Lotto1
12. Scheda RUE n.42 – Lotto 1
13. Attestato di prestazione energetica – Lotto 1
14. Copia copia contratto di locazione e certificato AdE – Lotto 1
15. Copia contratto di sub-locazione – Lotto 1
16. Doc. VVFF per CPI e rinnovo – Lotto 1
17. Documentazione fornita dal conduttore per impiantistica e utenze – Lotto 1
18. Rilievi metrici - Lotto 1
19. Allegati a, b – Lotto 1
20. Allegato C – Lotto1
21. Corografia ed estratto di mappa catastale - Lotto 2
22. Visure catastali storiche – Lotto 2
23. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico – Lotto 2
24. Atto di provenienza dei beni – Lotto 2
25. Certificati anagrafici comproprietari e inquilino – Lotto 2
26. Documentazione ipocatastale (agg. Al 28/12/2024) – Lotto 2
27. Documentazione edilizia – Lotto 2
28. Scheda RUE n. 219 – Lotto 2
29. Assenza certificazione energetica – Lotto 2
30. Copia copia contratto di locazione e certificato AdE – Lotto 2
31. Documentazione condominiale - Lotto 2
32. Rilievi metrici – Lotto 2
33. Allegati a, b – Lotto 2
34. Allegato C – Lotto 2
35. Visura camerale della società debitrice

*Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.*

Albinea (RE), li' 29/12/2024

**L'esperto estimatore designato**



Ing. Giovanni Davoli

**Studio Tecnico Associato Ing. Giovanni Davoli – Ing. Fiorenza Pierli**

Via Romana, 10 Albinea (RE) telefono 0522.1845122 FAX 0522.015025 mail: [info@studiodavolipierli.it](mailto:info@studiodavolipierli.it)

64 / 64

