



**STUDIO TECNICO**  
**Geometra MARCO PALMIERI**  
Via V. Marchi n. 25 – 42017 Novellara (RE)  
tel. mobile 347 / 750.37.85 - fax 0522 / 65.40.43  
e-mail [geometra.marcopalmieri@gmail.com](mailto:geometra.marcopalmieri@gmail.com)  
P.E.C. [marco.palmieri1@geopec.it](mailto:marco.palmieri1@geopec.it)

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione immobiliare 77/2023 – relazione generale**

**RELAZIONE GENERALE LOTTI 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7**

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

Esecuzione promossa da:

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a.** con l'avv. Graziella Grassi elettivamente domiciliata presso l'avv. Paola Bulgarelli

**CONTRO**

[REDACTED]

### **Rapporto di valutazione**

Esperto designato: **Geom. Marco Palmieri**

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

### **PROCEDURA N. 77/2023**

**Esecutato:** [REDACTED]

**Procedente:** Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

**Oggetto:** Piena ed intera proprietà di n. 3 negozi, n. 1 locale ad uso pizzeria, n. 1 sottotetto, n. 1 autorimessa, n. 1 terreno con possibilità di edificazione ed interno piano, in stato "al grezzo", con possibilità di realizzare locali ad uso attività professionale ed attività artigianale ubicati in Villa Minozzo via Isolato Bellavista n. 1, 2, 4, 7 e 8.



## 2-DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

**INTESTATI:**

[REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
- Negozio	Comune di VILLA MINOZZO via Isolato Bellavista n. 2	36	-	Mapp. 1000 Sub. 1	175 mq	C/1 classe 5	2.358,92 euro

BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

**INTESTATI:**

[REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Negozi	Comune di VILLA MINOZZO via Isolato Bellavista n. 8	36	-	Mapp. 1000 Sub. 4	56 mq	C/1 classe 5	754,85 euro



BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

**INTESTATI:**

[REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Negozio	Comune di VILLA MINOZZO via Isolato Bellavista n. 7	36	-	Mapp. 1000 Sub. 5	103 mq	C/1 classe 5	1.388,39 euro

BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

**INTESTATI:**

[REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Negozio	Comune di VILLA MINOZZO via Isolato Bellavista n. 4	36	-	Mapp. 1000 Sub. 8	94 mq	C/1 classe 5	1.267,08 euro

BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

**INTESTATI:**

[REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Deposito	Comune di VILLA MINOZZO via Isolato Bellavista n.	36	-	Mapp. 1000	176 mq	C/2 classe U	363,59 euro



	1 -			Sub. 27			
--	-----	--	--	---------	--	--	--

**BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)**

**INTESTATI:**

[REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Deposito	Comune di VILLA MINOZZO via Isolato Bellavista n. -	36	-	Mapp. 1000 Sub. 61	92 mq	C/2 classe U	190,06 euro

**BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)**

**INTESTATI:**

[REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
-	Comune di VILLA MINOZZO via Isolato Bellavista n. -	36	-	Mapp. 1000 Sub. 28	- mq	F/3 classe -	- euro

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

**INTESTATI:**

[REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1;



Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Reddito
Terreno	Comune di VILLA MINOZZO via. -	36	-	Mapp. 1001	1.506 mq	seminativo classe 1	Dominicale 4,59 Agrario 2,33

### **3-LOTTI DI VENDITA**

Lo scrivente ritiene che i beni sopra descritti, nel loro complesso, per la loro conformazione, destinazione, tipologia oltre che per esigenze di vendita forzata, spese di procedura ed appetibilità sul mercato immobiliare debbano essere suddivisi in **7 LOTTI** e più precisamente:

**LOTTO 1** – Piena ed intera proprietà di negozio ubicato al piano terra posto in palazzina condominiale oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del C.C.) sito nel Comune di Villa Minozzo via Isolato Bellavista n. 2.

**LOTTO 2** - Piena ed intera proprietà di negozio ubicato al piano terra con terrazzo, posto in palazzina condominiale oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del C.C.) sito nel Comune di Villa Minozzo via Isolato Bellavista n. 8.

**LOTTO 3** - Piena ed intera proprietà di negozio ubicato al piano terra con terrazzi, posto in palazzina condominiale oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del C.C.) sito nel Comune di Villa Minozzo via Isolato Bellavista n. 7.

**LOTTO 4** - Piena ed intera proprietà di locale ad uso pizzeria ubicato al piano terra con terrazzi, posto in palazzina condominiale oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del C.C.) sito nel Comune di Villa Minozzo via Isolato Bellavista n. 4.

**LOTTO 5** - Piena ed intera proprietà di sottotetto, accatastato come locale di deposito disposto su due livelli, collegati mediante scala interna, ubicato al piano secondo e terzo posto in palazzina condominiale oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del C.C.) sito nel Comune di Villa Minozzo via Isolato Bellavista n. 1. Piena ed intera proprietà di autorimessa ubicata al piano secondo sottostrada posto in palazzina condominiale oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del C.C.) sito nel Comune di Villa Minozzo via Isolato Bellavista n. -.



**LOTTO 6** - Piena ed intera proprietà di interno piano, in uno stato di "grezzo", ubicato al piano primo sottostrada posto in palazzina condominiale oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del C.C.) sito nel Comune di Villa Minozzo via Isolato Bellavista n. -.

**LOTTO 7** - Piena ed intera proprietà di terreno edificabile, soggetto a PUA, non urbanizzato, sito in zona centrale del comune di Villa Minozzo.

#### **4-STIMA COMPLESSIVA DEI BENI**

Di seguito viene indicato il valore totale dei lotti da 1 a 6 ricavato dalla somma dalle stime dei singoli lotti di seguito riportate integralmente:

- Valore totale d'asta LOTTO 1	€.	128.300,00
- Valore totale d'asta LOTTO 2	€.	39.700,00
- Valore totale d'asta LOTTO 3	€.	77.900,00
- Valore totale d'asta LOTTO 4	€.	66.200,00
- Valore totale d'asta LOTTO 5	€.	58.900,00
- Valore totale d'asta LOTTO 6	€.	243.000,00
- Valore totale d'asta LOTTO 7	€.	60.000,00
<b>- Valore complessivo d'asta lotti 1 a 7</b>	<b>€.</b>	<b>674.000,00 -</b>
- Offerta minima d'asta LOTTO 1	€.	96.225,00
- Offerta minima d'asta LOTTO 2	€.	29.775,00
- Offerta minima d'asta LOTTO 3	€.	58.425,00
- Offerta minima d'asta LOTTO 4	€.	49.650,00
- Offerta minima d'asta LOTTO 5	€.	44.175,00
- Offerta minima d'asta LOTTO 6	€.	182.250,00
- Offerta minima d'asta LOTTO 7	€.	45.000,00
<b>- Offerta minima d'asta lotti 1 a 7</b>	<b>€.</b>	<b>505.500,00 -</b>



## **5-RELAZIONI SINGOLI LOTTI**

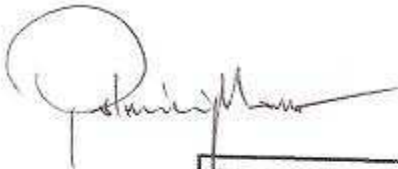
**N.B. Gli allegati alle relazioni di stima saranno inseriti in apposito fascicolo predisposto per ogni singolo lotto di vendita.**

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.

Novellara, lì 10.01.2024

L'esperto estimatore designato

  
geom. Marco Palmieri

---

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia	
	Iscrizione Albo N. 2259
Geometra Palmieri Marco C.F. PLM MRC 82E26 H223S	

