

Geom. Saimon Mahari
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia
telefono 0522.439329
cell. 327/0411748 e.mail
studiomahari@gmail.com

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare N. 13/23 RGE

Giudice delegato: **Dott. ssa CAMILLA SOMMARIVA**

Esecuzione promossa da: --

(--

contro: --

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: **Geom. Saimon Mahari**



Geom. Saimon Mahari
 Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia
 telefono 0522.439329
 cell. 327/0411748 e.mail
studiomahari@gmail.com

<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI		30/01/2023
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-	-	Comune di Castelnovo sotto via Case Melli n. 48 e 50
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	-	fg 30 mapp 160 graff 163 sub 3 CATG A/3 fg 30 mapp 158 CATG A/4
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	VER		NOTE
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	VER.		NOTE
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.		NOTE
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO		NOTE
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		Occupato da esecutata
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-		L'arredo presente è di scarso valore così come gli elettrodomestici
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-		NOTE
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-		-
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		€. -
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 60.000,00 - EURO		
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 45.000,00 - EURO		
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	8 novembre 2023		
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	Credito Emiliano, Ag. 9, Via R. Livatino, n. 5/7		

Geom. Saimon Mahari
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia
telefono e fax 0522.439329
cell. 327/0411748 e.mail
studiomahari@gmail.com

.0-sommario

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA.....

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

0-SOMMARIO.....

1-RIASSUNTO DATI GENERALI

2-COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI.....

3- DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLE VISURE

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

4-DESCRIZIONE DEI BENI

5-LOTTI IN VENDITA

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI.....

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA.....

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....

5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE

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

VALORE LOTTO 1

6-ALTRE NOTIZIE

7-ALLEGATI

PLANIMETRIE CATASTALI

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

VISURE CATASTALI

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA REPERIBILE

ALLEGATI A, B

copia degli allegati e documentazione fotografica

Geom. Saimon Mahari
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia
telefono 0522.439329
cell. 327/0411748 e.mail
studiomahari@gmail.com

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 13/2023 RGE

Esecuzione promossa da: --

(--

contro: --

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, in particolare sono stati avvertiti:

1. Avv. --
2. -- (esecutata)

Copia della presente perizia sarà trasmessa in forma semplice all'indirizzo di residenza dell'esecutato a mezzo posta ordinaria o via email; via e.mail al Legale del creditore Procedente ed ai Legali degli eventuali creditori intervenuti entro la data di conferimento incarico.

Geom. Saimon Mahari
 Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia
 telefono 0522.439329
 cell. 327/0411748 e.mail
studiomahari@gmail.com

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO¹

Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI E/O TERRENI COMUNE DI **CASTELNOVO DI SOTTO**

--

CATASTO	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ² e classe	Rendita
F	VIA CASE MELLI n. 48 Piano T-1	30		158	VANI 3	A/4	-
F	VIA CASE MELLI n. 50 Piano T - 1	30		163 SUB 3 160	VANI 5	A/3	-

¹ Vedi allegato 8.5

² 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.

Geom. Saimon Mahari
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia
telefono 0522.439329
cell. 327/0411748 e.mail
studiomahari@gmail.com

3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLE VISURE

IIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI E/O TERRENI COMUNE **CASTELNOVO DI SOTTO**

--

CATASTO	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Rendita
F	VIA CASE MELLI n. 48 Piano T-1	30		158	VANI 3 Sup. 56 mq	A/4	-
F	VIA CASE MELLI n. 50 Piano T - 1	30		163 SUB 3 160	VANI 5 Sup 89 mq	A/3	-

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato) mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale verificata in data 28/06/2023. Vi è corrispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e quelli catastali.

3

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.

Tribunale di Reggio Emilia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Geom. Saimon Mahari
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia
telefono 0522.439329
cell. 327/0411748 e.mail
studiomahari@gmail.com

4-DESCRIZIONE DEI BENI⁴

(disposizione da atto di pignoramento) – Due fabbricati staccati da terra a tetto con area cortiliva. Il primo composto al piano terra da soggiorno con angolo cottura, al primo piano disimpegno, una camera da letto un bagno, un balcone, il tutto collegato da scala interna; l'altro composto al piano terra da ingresso, un bagno, una cantina e una lavanderia, al piano primo da disimpegno e due locali soffitta, il tutto collegato da scala interna (fg 30 mapp 160 graff 163 sub 3). Fabbricato da terra a tetto con area cortiliva composto al piano terra da cucina, ripostiglio e un bagno, al primo piano da una camera e un ripostiglio, il tutto collegato da scala interna (fg 30 mapp 158) Beni siti in Comune di Castelnovo sotto via Case Melli n. 48 e 50.

diritto pignorato -Proprietà 1/1-

Superficie commerciale **fg 30 mapp 160 graff 163 sub 3** pari a **89,00 ca mq⁵**. Superficie commerciale **fg 30 mapp 158** pari a **56,00 ca mq**. Gli immobili sono in buono stato di manutenzione con pavimenti prevalentemente in ceramica o similari, tinteggio chiaro alle pareti e scuri alle finestre. È presente in parte di facciate materiale isolante a costituire "cappotto" non terminato. Impianto elettrico apparentemente NON a norma, per il quale l'esecutato non ha fornito certificazioni.

L'esecutato non ha fornito copia del certificato energetico, per cui si presume che l'immobile ne sia privo.

5-LOTTE DI VENDITA

Data la tipologia del bene, la sua conformazione, struttura e destinazione d'uso e non essendo comodamente divisibile si considererà la vendita in **lotto unico** .

⁴ Le misure, indicative, si riferiscono alle superfici commerciali, quindi compresi i muri.

⁵ La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- 1.** 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
- 2.** 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
- 3.** 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 4.** 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 5.** 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 6.** 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- 7.** **l'area cortiliva esclusiva viene considerata come pregio in aumento del valore al mq del bene**
- 8.** l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- 9.** le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

Geom. Saimon Mahari
 Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia
 telefono 0522.439329
 cell. 327/0411748 e.mail
studiomahari@gmail.com

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI E/O TERRENI COMUNE **CASTELNOVO DI SOTTO**

--

CATASTO	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ⁵ e classe	Rendita
F	VIA CASE MELLI n. 48 Piano T-1	30		158	VANI 3 Sup. 56 mq	A/4	-
F	VIA CASE MELLI n. 50 Piano T - 1	30		163 SUB 3 160	VANI 5 Sup 89 mq	A/3	-

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

(disposizione da atto di pignoramento) – Due fabbricati staccati da terra a tetto con area cortiliva. Il primo composto al piano terra da soggiorno con angolo cottura, al primo piano disimpegno, una camera da letto un bagno, un balcone, il tutto collegato da scala interna; l'altro composto al piano terra da ingresso, un bagno, una cantina e una lavanderia, al piano primo da disimpegno e due locali soffitta, il tutto collegato da scala interna (fg 30 mapp 160 graff 163 sub 3). Fabbricato da terra a tetto con

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 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.

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari –

Geom. Saimon Mahari
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia
telefono 0522.439329
cell. 327/0411748 e.mail
studiomahari@gmail.com

area cortiliva composto al piano terra da cucina, ripostiglio e un bagno, al primo piano da una camera e un ripostiglio, il tutto collegato da scala interna (fg 30 mapp 158) Beni siti in Comune di Castelnovo sotto via Case Melli n. 48 e 50.

diritto pignorato -Proprietà 1/1-

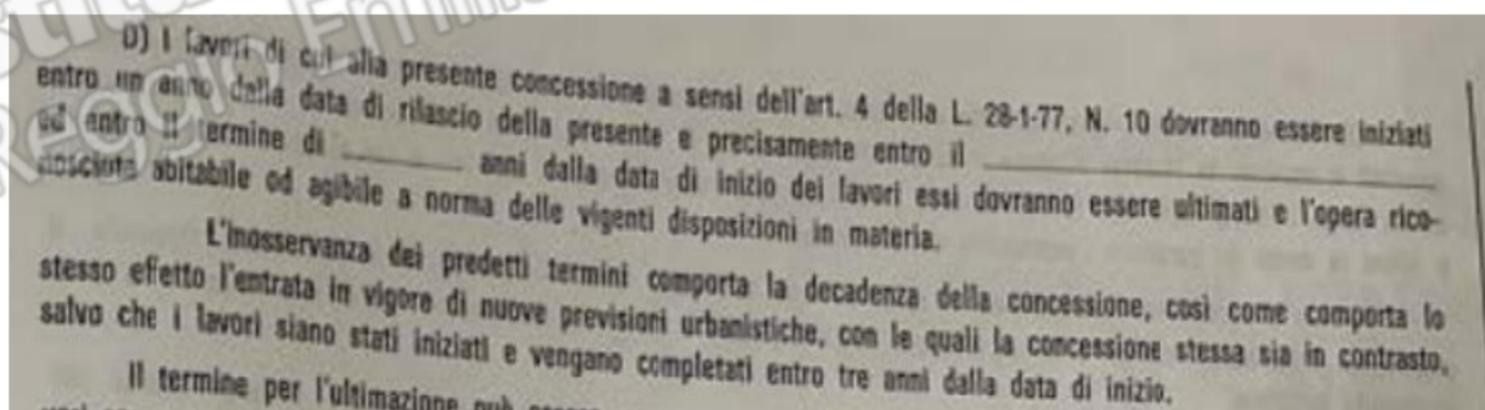
Superficie commerciale **fg 30 mapp 160 graff 163 sub 3** pari a **89,00 ca mq**. Superficie commerciale **fg 30 mapp 158** pari a **56,00 ca mq**.

Regolarizzazioni da eseguire. Ripristini da eseguire. Occupato da eseguita.

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Da quanto è stato possibile verificare dai precedenti edili riportati in atto notarile e presso i pubblici uffici a seguito di ricerca effettuata da incaricato del Comune:

1. le opere relative alla costruzione hanno avuto inizio in data anteriore al 1° settembre 1967;
2. Concessione edilizia gratuita n. 166 26-10-1989. Nel fascicolo edile non si è trovata comunicazione di inizio lavori (e atti conseguenti) come richiesto dalla concessione pena decadenza. **Si è quindi richiesto al tecnico Comunale ulteriore verifica. Il 15/09/2023, telefonicamente, il tecnico Comunale ha riferito di non aver trovato l'inizio lavori relativo alla pratica nemmeno a protocollo e che quindi la pratica si intende decaduta.** Si riporta estratto concessione:



3. Concessione edilizia n. 94 del 14-10-1998 (e 62/98). Nel fascicolo edile non si è trovata comunicazione di inizio lavori (e atti conseguenti) come richiesto dalla concessione pena decadenza. **Si è quindi richiesto al tecnico Comunale ulteriore verifica. Il 15/09/2023, telefonicamente, il tecnico Comunale ha riferito di non aver trovato l'inizio lavori relativo alla pratica nemmeno a protocollo e che quindi la pratica si intende decaduta.** Si riporta estratto

Geom. Saimon Mahari
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia
telefono 0522.439329
cell. 327/0411748 e.mail
studiomahari@gmail.com

concessione:

D) I lavori di cui alla presente concessione ai sensi dell'art. 4 della L. 28-1-1977, N. 10 e successive modificazioni ed integrazioni dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della presente e precisamente entro il ed entro il termine di TRE anni dalla data d'inizio dei lavori essi dovranno essere ultimati e l'opera riconosciuta abitabile od agibile a norma delle vigenti disposizioni in materia.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data d'inizio.

A seguito del sopralluogo effettuato, gli immobili sono risultati **NON** corrispondenti alle planimetrie catastali e/o di progetto reperite presso i pubblici uffici.

Gli immobili, sia internamente che esternamente sono stati modificati rendendoli diversi sia dalle planimetrie catastali che dai disegni dei progetti presentati. Differenze prospettiche; differenze di superficie abitabile; collegamento tra diverse unità immobiliari; cambi di destinazione d'uso; realizzazione di nuove aperture esterne e chiusura di altre; differenza nell'altezza e dimensioni dei locali; differenza nella disposizione delle pareti; presenza di manufatto esterno; oltre altre differenze.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E BONIFICA

Per sgombero, pulizia, ripristini e adeguamenti si stima un costo presunto e di massima di euro 30.000,00.

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Per procedere alla presentazione di richiesta di regolarizzazione di alcune delle differenze sopra riportate si potrà presentare pratica edilizia in sanatoria presso il Comune, e/o aggiornamento catastale oltre al pagamento di una sanzione, importi quantificabili indicativamente in euro **15.000,00** (compreso C.I. e IVA, escluso spese di presentazione, bolli, oneri, ecc.). Si precisa però che non è possibile quantificare esattamente le spese relative alla presentazione di tali pratiche, o quelle ulteriormente necessarie, perché i conteggi relativi agli importi definitivi delle sanzioni e le relative pratiche necessarie, saranno indicate dai tecnici preposti del servizio di Edilizia del Comune (e/o da altri uffici interessati) solo dopo la presentazione di idonea documentazione (predisposta da tecnico di fiducia)

Geom. Saimon Mahari
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia
telefono 0522.439329
cell. 327/0411748 e.mail
studiomahari@gmail.com

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Occupato dall'esecutata

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dati gli elementi a disposizione e per quanto è stato possibile verificare:

- Eventuali spese condominiali insolute e altri oneri condominiali (nel limite previsto dalla legge); lavori ordinari e/o straordinari (nel limite previsto dalla legge)
- servitù sia trascritte e/o realmente esistenti anche se non formalmente richiamate in atti;
- contratto di affitto o altri contratti se opponibili (salvo diversa disposizione del Giudice);
- Non saranno date garanzie all'acquirente in merito al rilascio di sanatoria e/o regolarizzazioni;
- **in particolare con tutti i patti e le servitù previsti o richiamati nell'atto della provenienza in data 16.4.1998,rep.n.50839/10146,del notaio Zanichelli, registrato a Reggio Emilia il 19.3.1998 al n.1578,ivi trascritto il 23.3.1998 al n.3296 di r.p.,e nell'atto della precedente provenienza in data 6.2.1969,rep.n. 24835/ 5227,del notaio Garbarino, registrato a parma il 26.2.1969 al n.769, trascritto a Reggio Emilia il 25.2.1969 ai n.ri 2110/1736;**
- **e' stata costituita servitù di passaggio sia pedonale che carrabile con qualsiasi mezzo ed a qualunque ora per accedere alla via case melli sulla striscia di terreno delimitata dai mappali 161 e 159 da una parte ed i mappali 143 e 132 dall'altra. su tale striscia di terreno il proprietario del fondo dominante. autorizzato a collocare le condutture di acquedotto, gasdotto, fognature e linee di energia elettrica e telefoniche.**

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4439

Registro particolare n. 3299

Presentazione n. 35 del 23/03/1998

Geom. Saimon Mahari

Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia

telefono 0522.439329

cell. 327/0411748 e.mail

studiomahari@gmail.com

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	Fondo	Dominante		
Comune	C218 - CASTELNOVO DI SOTTO	(RE)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	30 Particella	259	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	6 are 2 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1	Fondo	Servente			
Comune	C218 - CASTELNOVO DI SOTTO	(RE)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	30	Particella	158	Subalterno -
Natura	X - FABBRICATO		Consistenza	-	
Indirizzo	VIA CASE MELLI				N. civico 48

- e' stata costituita servitù di passaggio sia pedonale per accedere al mappale 158 e viceversa.

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4440

Registro particolare n. 3300

Presentazione n. 36 del 23/03/1998

Immobile n. 1	Fondo	Servente			
Comune	C218 - CASTELNOVO DI SOTTO	(RE)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	30	Particella	165	Subalterno 3
Natura	A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE		Consistenza	-	
Indirizzo	VIA CASE MELLI				N. civico 48

-
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate in atto notarile di provenienza, compresi i vincoli, servitù, convenzioni e quant'altro derivante anche da atti (di qualsiasi tipo) precedentemente stipulati.

Geom. Saimon Mahari
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia
telefono 0522.439329
cell. 327/0411748 e.mail
studiomahari@gmail.com

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sui beni da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli si prende nota della relazione notarile in atti che di seguito si riassume:

ISCRIZIONE del 28/07/2008 - Registro Particolare 4920 Registro Generale 24880
Pubblico ufficiale DI GIROLAMO TERESA Repertorio 8133/2665 del 24/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 30/01/2023 - Registro Particolare 1309 Registro Generale 1891
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7989 del 10/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione a favore dello Stato.

5.1.9-LOTTO 1: 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 dei beni, finalizzata ad una futura vendita degli stessi. Nella determinazione del valore commerciale si è deciso di utilizzare il metodo di stima comparativo, tenendo conto delle caratteristiche proprie di ogni singolo immobile oggetto di perizia (vetustà, ubicazione, manutenzione, finiture), e confrontandoli con beni simili o assimilabili presenti sul mercato, facendo riferimento anche ad informazioni reperite da organismi del settore (*OSSERVATORIO IMMOBILIARE dell' Agenzia del Territorio*). Sul valore complessivo del singolo immobile sarà quindi applicato un abbattimento del prezzo dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti. Tale valore sarà ridotto in base alle condizioni di possesso dell' immobile, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, spese condominiali insolute, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, presentazioni di sanatorie edilizie, ecc. Infine nel caso di stima relativa ad una sola quota sarà applicato un ulteriore riduzione del prezzo così come sopra calcolato data la minor appetibilità sul mercato. Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque 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

Geom. Saimon Mahari
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia
telefono 0522.439329
cell. 327/0411748 e.mail
studiomahari@gmail.com

liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili. La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura.

*Per gli immobili in proprietà superficiaria, si specifica che, il valore non sarà calcolato in base a quanto indicato in convenzione, ma sarà valutato come se fossero in libero mercato immobiliare, applicando il metodo di stima precedentemente descritto (**rimarranno comunque validi tutti i vincoli precedentemente imposti sugli immobili oggetto di perizia**)*

VALORE LOTTO 1

Stima del bene descritto:

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

DESCRIZIONE	SUP. COMMERC. MQ.	VALORE. AL MQ.	VALORE
fg 30 mapp 160 graff 163 sub 3 compresa area cortiliva	89,00	900,00 €	80.100,00 €
fg 30 mapp 158 compresa area cortiliva	56,00	900,00 €	50.400,00 €
Sommano	-	-	130.500,00 €
Valore dopo abbattimento 20%	-	-	104.400,00 €
Regolarizzazione	-	-	-15.000,00 €
Ripristini, rimozioni, bonifica	-	-	-30.000,00 €
Spese condominiali insolute	-	-	0,00 €
VALORE BENI			59.400,00 €

L'abbattimento del valore del 20% è stata applicata data la minor appetibilità del bene derivante dalla vendita all'asta (necessita di un primo rilancio per l'aggiudicazione, mancanza di garanzia su vizi e difetti, anche occulti, alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, non immediato possesso del bene, ecc.)

Valore a corpo arrotondato - base d'asta - € 60.000,00

**VALORE MINIMO DELL' OFFERTA
45.000,00 EURO**

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari –

Geom. Saimon Mahari
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia
telefono 0522.439329
cell. 327/0411748 e.mail
studiomahari@gmail.com

6-ALTRE NOTIZIE

L'arredo presente è di scarso valore così come gli elettrodomestici.

Reggio Emilia, li' 06/10/2023

L'esperto stimatore designato
Geom. Saimon Mahari


Istituto Vendite Giudiziarie
Reggio Emilia