

**Geom. Saimon Mahari**  
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia  
telefono e fax 0522.439329  
cell. 327/0411748 e.mail  
[studiomahari@gmail.com](mailto:studiomahari@gmail.com)

**LOTTO 2**

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione immobiliare N. 597/16 + 289/17 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 e fax 0522.439329  
cell. 327/0411748 e.mail  
[studiomahari@gmail.com](mailto:studiomahari@gmail.com)

**LOTTO 2**



**LOTTO 2**



**Geom. Saimon Mahari**  
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia  
telefono e fax 0522.439329  
cell. 327/0411748 e.mail  
[studiomahari@gmail.com](mailto:studiomahari@gmail.com)

.0-sommario

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA.....	
Ufficio Esecuzioni Immobiliari .....	
<b>0-SOMMARIO.....</b>	
<b>1-RIASSUNTO DATI GENERALI.....</b>	
<b>2-COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI.....</b>	
<b>3- DATI CATASTALI.....</b>	
<b>3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO..</b>	
<b>3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLE VISURE.....</b>	
<b>3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....</b>	
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI.....</b>	
<b>5-LOTTO IN VENDITA.....</b>	
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.....	
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....</i>	
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....</i>	
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	
5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE.....	
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....</i>	
<i>VALORE LOTTO 1 .....</i>	
.....	
.....	
<b>6-ALTRE NOTIZIE.....</b>	
<b>7-ALLEGATI.....</b>	
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 e fax 0522.439329  
cell. 327/0411748 e.mail  
[studiomahari@gmail.com](mailto:studiomahari@gmail.com)

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

### **PROCEDURA N° 597/2016 + 289/2017 RGE**

Esecuzione promossa da:

**contro:**

- **Udienza:** 17/10/2018 ore 10,20
- **Data trascrizione pignoramento:** 14/12/2016 – 07/07/2017

## ***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.

2.

( esegutati)

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 e fax 0522.439329  
 cell. 327/0411748 e.mail  
[studiomahari@gmail.com](mailto:studiomahari@gmail.com)

### **3-DATI CATASTALI**

#### **3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO<sup>1</sup>**

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

**PROPRIETA' 1/2 SEP BENI**

**PROPRIETA' 1/2 SP BENI**

Separazione beni

CATASTO	Ubicazione	<b>Dati catastali</b>					
		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>QUALITA</i>	<i>Rendita</i>
TERRENO		44		<b>374</b>	51 A 11 CA	ORTO IRR	

**Ib** BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI NOVELLARA

**PROPRIETA' 1/2 SEP BENI**

**PROPRIETA' 1/2 SP BENI**

Separazione beni

CATASTO	Ubicazione	<b>Dati catastali</b>					
		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Categoria e classe</i>	<i>Rendita</i>
F	VIA MARCHI, 28	37		<b>277 SUB 18</b>	21 VANI	A/2	-
F	VIA F. LLI BANDIERA, 4	37		<b>277 SUB 13</b>	7 VANI	A/3	-

<sup>1</sup> Vedi allegato 8.5

**Geom. Saimon Mahari**  
 Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia  
 telefono e fax 0522.439329  
 cell. 327/0411748 e.mail  
[studiomahari@gmail.com](mailto: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 DI NOVELLARA

**PROPRIETA' ½ SEP BENI**

**PROPRIETA' ½ SP BENI**

Separazione beni

CATASTO	Ubicazione	<b>Dati catastali</b>					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	QUALITA	Rendita
TERRENO		44		<b>374</b>	51 A 11 CA	ORTO IRR	

**IIb** BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI NOVELLARA

**PROPRIETA' ½ SEP BENI**

**PROPRIETA' ½ SP BENI**

Separazione beni

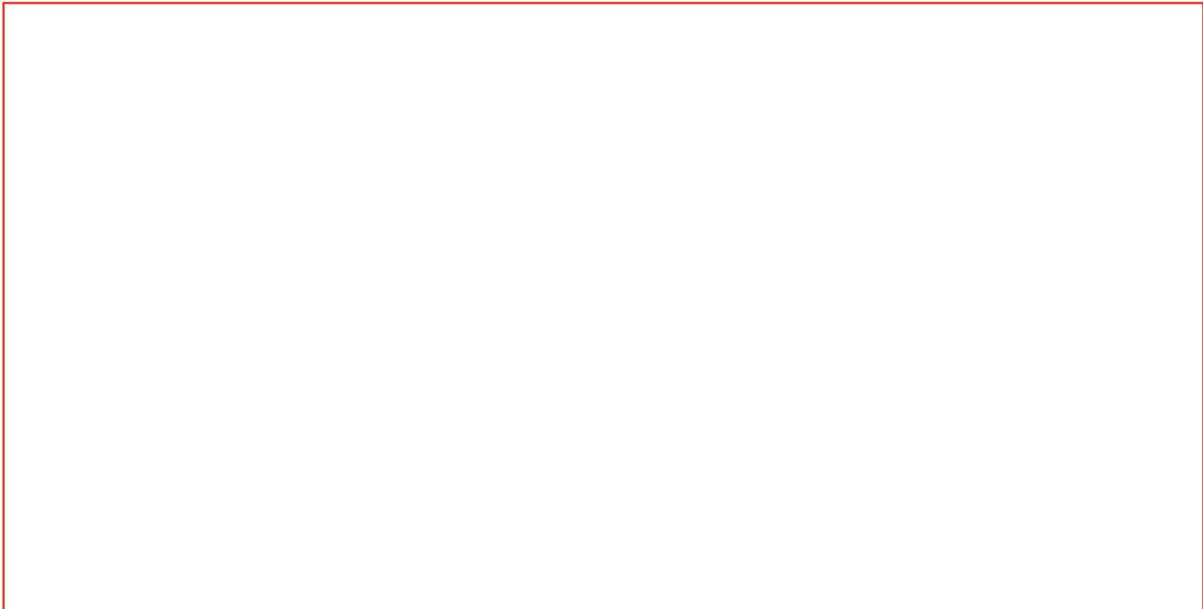
CATASTO	Ubicazione	<b>Dati catastali</b>					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
F	VIA MARCHI, 28	37		<b>277 SUB 18</b>	23,5 VANI	A/2	-
F	VIA F. LLI BANDIERA, 4	37		<b>277 SUB 13</b>	7 VANI	A/3	-

### **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. Vi è corrispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e quelli catastali, ad eccezione del numero di vani indicato per il mapp 277 sub 18.

**Geom. Saimon Mahari**  
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia  
telefono e fax 0522.439329  
cell. 327/0411748 e.mail  
[studiomahari@gmail.com](mailto:studiomahari@gmail.com)

## ***4-DESCRIZIONE DEI BENI<sup>2</sup>***



---

<sup>2</sup> Le misure, indicative, si riferiscono alle superfici commerciali, quindi compresi i muri.

**Geom. Saimon Mahari**  
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia  
telefono e fax 0522.439329  
cell. 327/0411748 e.mail  
[studiomahari@gmail.com](mailto:studiomahari@gmail.com)



Pratica n. 2018/023-CDU  
Protocollo n° PEC  
Rif. Prot. 8839 del 24.04.2018  
codifica interna 8839/2018

Estremi della marca da bollo  
Codice identificativo: 01161377924596  
Data: 07/05/2018  
Ora: 10:44:17

OGGETTO: certificato di destinazione urbanistica

**IL RESPONSABILE DIRETTIVO TECNICO**

Vista la richiesta in atti, protocollata al n. 8839 in data 24.04.2018 presentata da **MAHARI SAIMON** in qualità di Tecnico incaricato dal Tribunale – Esecuzione Immobiliare n. 597-16 volta a conoscere la destinazione urbanistica del bene immobile individuato catastalmente come segue:

NCEU: Foglio 44 Particella 374 Subalterno

Visto l'art.12 della L.R. n.23/2004;

**CERTIFICA**

che l'immobile identificato in premessa è soggetto alla normativa prevista negli articoli sottoelencati delle N.T.A. del P.S.C.:

Foglio e Mappale	Destinazione Urbanistica
NCEU: Foglio 44 Particella 374	<b>Art.25 – AMBITI RESIDENZIALI DI TIPO 1 SOGGETTI A P.U.A (NU2) e Art. 106.1 del R.U.E. Più in specifico trattati di ambito denominato "NU1h" di cui alle schede operative dell'allegato PS2.A</b> <b>Art.69 – DOSSI DI PIANURA e Art. 97.1 del R.U.E.</b> <b>Art.71 – AMBITI INTERESSATI DA GRADO DI VULNERABILITA' MEDIO e Art. 97.3 del R.U.E.</b>

In data 06/12/2017 l'Amministrazione Comunale, con Delibera di Consiglio Comunale n. 68, ha adottato la **Variante Specifica al P.S.C. e R.U.E. (VAR. 2)** relativa a tutto il territorio comunale che prevede per l'area in esame:

Foglio e Mappale	Destinazione Urbanistica
NCEU: Foglio 44 Particella 374	<b>Art.25 P.S.C. : AMBITI RESIDENZIALI DI NUOVO INSEDIAMENTO (NU) e Art. 7.4.1 del R.U.E. : SUB AMBITI RESIDENZIALI DI TIPO 1 SOGGETTI A P.U.A. (NU1). Più in specifico trattati di ambito denominato "NU1h" di cui alle schede operative n. 5 dell'allegato PS2.A</b> <b>Art.69 P.S.C. e Art. 10.1.1 del R.U.E. :DOSSI DI PIANURA</b> <b>Art.71 P.S.C. e Art. 10.1.3 del R.U.E. : AMBITI INTERESSATI DA GRADO DI VULNERABILITA' MEDIO</b>



**Comune di Novellara**  
Piazzale Marconi n° 1  
42017 Novellara (RE)  
C.F. e P.Iva 00441550357

[urp@comune.novellara.re.it](mailto:urp@comune.novellara.re.it)  
t. +39 0522655454 f. +39 0522652057  
PEC : [novellara@cert.provincia.re.it](mailto:novellara@cert.provincia.re.it)  
[www.comunedinovellara.gov.it](http://www.comunedinovellara.gov.it)



Comunedinovellara



ComuneNovellara



comune\_novellara



Municipium

**Geom. Saimon Mahari**  
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia  
telefono e fax 0522.439329  
cell. 327/0411748 e.mail  
[studiomahari@gmail.com](mailto:studiomahari@gmail.com)



Sono perciò in vigore le relative misure di salvaguardia.

Di dichiarare, ai sensi del punto 6, lett. A., sub lett. a., , 4° c del vigente PTPC, di avere verificato che lo scrivente Responsabile e l'istruttore sono in assenza di conflitto di interessi, di cui all'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i..

addi, 10.05.2018

IL RESPONSABILE DIRETTIVO TECNICO  
- F.to Arch.Tamborrino Sara-

Il presente documento è firmato digitalmente a norma degli artt. 21 e 22 del D.Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme collegate.

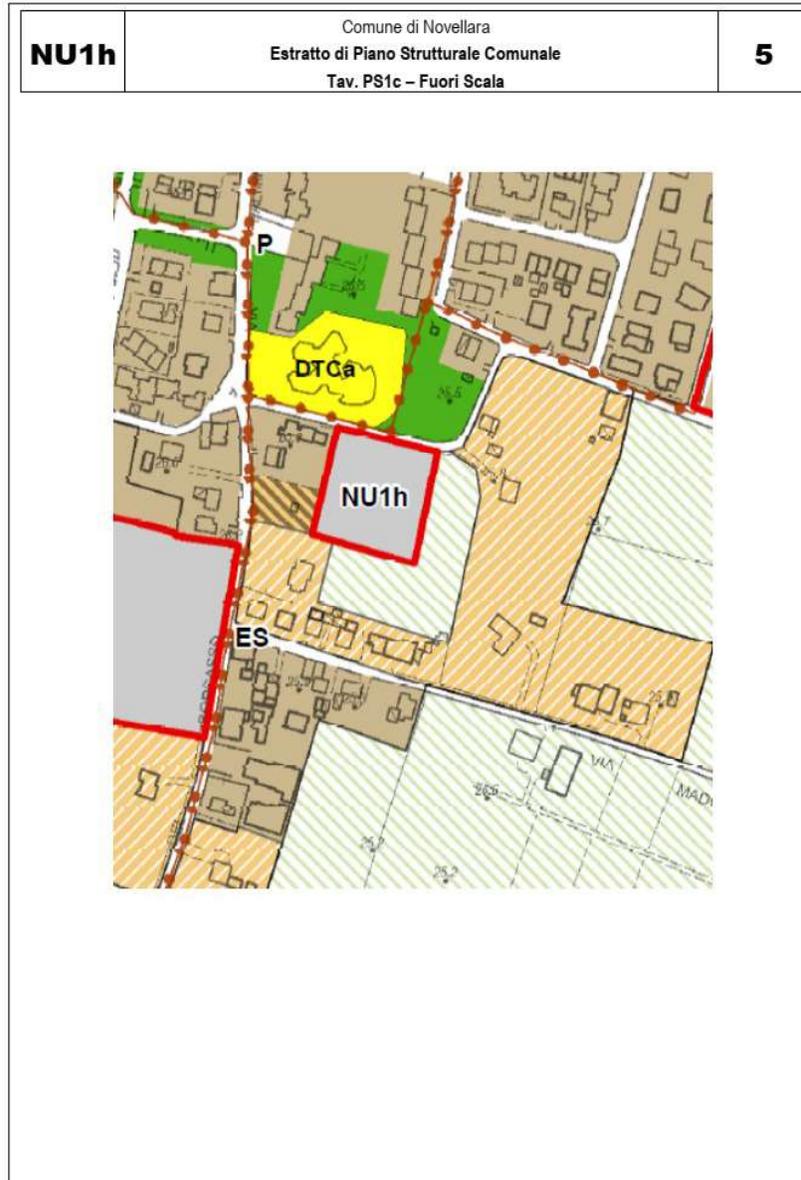


**Comune di Novellara**  
Piazzale Marconi n° 1  
42017 Novellara (RE)  
C.F. e P.Iva 00441550357

[urp@comune.novellara.re.it](mailto:urp@comune.novellara.re.it)  
t. +39 0522655454 f. +39 0522652057  
PEC : [novellara@cert.provincia.re.it](mailto:novellara@cert.provincia.re.it)  
[www.comunedinovellara.gov.it](http://www.comunedinovellara.gov.it)



**Geom. Saimon Mahari**  
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia  
telefono e fax 0522.439329  
cell. 327/0411748 e.mail  
[studiomahari@gmail.com](mailto:studiomahari@gmail.com)



**Geom. Saimon Mahari**  
 Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia  
 telefono e fax 0522.439329  
 cell. 327/0411748 e.mail  
[studiomahari@gmail.com](mailto:studiomahari@gmail.com)

<b>NU1h</b>	<b>AMBITO RESIDENZIALE DI NUOVO INSEDIAMENTO SOGGETTO A P.U.A. - CAPOLUOGO -</b>	<b>5</b>
<b>DATI DI P.S.C. – R.U.E.</b>		
<b>Localizzazione</b>	Settore centro meridionale del Capoluogo ad ovest di Via Palmiro Togliatti	
<b>Superficie territoriale</b>	ST = circa 5.350 mq.	
<b>Superficie fondiaria max</b>	SF = 2.300 mq	
<b>UT max</b>	UT = 0,10 mq/mq	
<b>SC costruibile max</b>	5.350 x 0,10 = mq 535	
<b>N° indicativo Alloggi</b>	4 alloggi (con 120 mq/all.)	
<b>N° Abitanti teorici</b>	14 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab)	
<b>Tipologie edilizie ipotizzate</b>	Case singole e abbinata, case a schiera, maisonnettes e piccoli condomini con un massimo di 6 alloggi	
<b>H max</b>	ml. 9.00	
<b>Funzioni ammesse</b>	L'ambito è destinato ad usi residenziali. In sede di PUA potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza e con essa compatibili per un massimo del 20% delle superfici complessive costruibili	
<b>Aree a verde pubblico</b>	Da definirsi in sede di POC/PUA e comunque non inferiore a 20 MQ/37 MQ di SC edificabile	
<b>Caratteri morfologici e funzionali</b>	Ambito ineditato ricadente su un dosso storico di pianura, caratterizzato da terreni franco limoso sabbiosi, posto in prossimità della scuola materna – nido di Via Falasca destinato ad integrare un tessuto residenziale rado esistente del settore meridionale del Capoluogo su aree intercluse nel perimetro del territorio urbanizzato e a potenziare la dotazione di parcheggi pubblici della zona.	
<b>Limiti e condizioni di fattibilità</b>	<p>L'ambito si attua per intervento preventivo tramite PUA di iniziativa privata, previo inserimento nel POC e cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, secondo quantità da precisare in sede di stipula di convenzione attuativa.</p> <p>In sede di PUA vanno recepite le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ecologico – ambientale, nella relazione di fattibilità geologica e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.</p> <p>L'intervento dovrà essere subordinato alla realizzazione di un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno, avendo presente che la portata massima scaricabile nei cavi di scolo esistenti non potrà superare i 20 l/sec. per Ha di superficie impermeabilizzata.</p> <p>L'eccedenza rispetto alla portata idrica immessa nei cavi di scolo, dovrà essere temporaneamente invasata in vasche volano aperte o chiuse ricavate, a cura e spese dei soggetti attuatori, nell'ambito dei comparti o nelle immediate vicinanze qualora l'Ufficio Tecnico Comunale ne ravvisi una migliore collocazione. Le vasche volano ricavate come abbassamento aperto del piano di campagna, dovranno avere preferibilmente scarico naturale a gravità, mentre quelle di tipo chiuso dovranno avere preferibilmente scarico mediante elettropompa posta in azione in modo automatico con ritardo rispetto all'evento meteorico.</p> <p>Le acque meteoriche reflue dovranno presentare le caratteristiche qualitative di accettabilità per il recapito in acque di superficie per cui i primi 5 mm. di pioggia dovranno essere avviati alla depurazione. In ogni caso, i sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche dovranno essere concordati preventivamente con i competenti Uffici Comunali, delle Bonifiche, dell'ARPA, dell'AUSL, dell'IREN.</p>	

**Geom. Saimon Mahari**  
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia  
telefono e fax 0522.439329  
cell. 327/0411748 e.mail  
[studiomahari@gmail.com](mailto:studiomahari@gmail.com)

<b>Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica</b>	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di alloggi in tipologie edilizie a contenuto impatto ambientale con giardino privato. Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi, purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.
<b>Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste</b>	Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale adeguatamente connesso alle aree per servizi circostanti; di parcheggi pubblici; di aree a verde pubblico da prevedere in continuità fisica e funzionale con le aree verdi e di servizio limitrofe; delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL.  Nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'alto fusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml, ogni 250 MQ di St e di arbusti con H min. di 0,50 ml, nella misura di almeno 60 arbusti/Ha. Tutte le strade dovranno avere sezione $\geq 6.50$ m più percorsi pedonali ed aiuole alberate su entrambi i lati.  Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della SF) da sistemare a verde alberato profondo.
<b>Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC</b>	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili per pubblica utilità.

**LOTTO 2.** Porzione di fabbricato ad abitativo al sub 18 su più piani con area cortiliva e cortile interno. Composto al piano terra da studio, ampia zona archivio divisa in più stanze, bagno, doppio ingresso, loggiato chiuso, ampio ripostiglio oltre ad altre zone destinate a servizi. Al piano primo da ampia zona soggiorno di circa 130 mq con piccolo balcone, tre camere da letto, tre bagni, uno studio, un'ampia cucina, uno stenditoio, una lavanderia, due ripostigli e quattro disimpegni. Al piano secondo da diverse stanze destinate a ripostiglio, una a bagno con relativo disimpegno. Immobile sito in Comune di Novellara, via Marchi, 28.

diritto pignorato **-Proprietà 1/1-** Superficie commerciale abitazione pari a **690,00 ca mq<sup>5</sup>**. L'immobile presenta finiture ottime e in ottimo stato di manutenzione, fatta eccezione

<sup>5</sup>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
- Tribunale di Reggio Emilia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

**Geom. Saimon Mahari**  
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia  
telefono e fax 0522.439329  
cell. 327/0411748 e.mail  
[studiomahari@gmail.com](mailto:studiomahari@gmail.com)

per alcuni interventi da realizzarsi sul tetto dal quale provengono diverse infiltrazioni d'acqua e per la presenza di alcune fessurazioni che dovranno essere oggetto di lavori edili (documentazione fotografica in allegati). Piano sottotetto al grezzo. Impianto elettrico apparentemente a norma per il quale l'esecutato non ha fornito certificazioni. L'esecutato non ha consegnato copia del certificato energetico per cui si presume che l'immobile ne sia privo.

**Porzione di fabbricato autorizzato ad uso abitativo ( ora utilizzato come magazzino a seguito di opere edili non autorizzate) al sub 13. Al piano terra vano destinato a deposito con accesso dal cortile del sub 18. Porte esterne e finestre originarie murate, scala di collegamento al piano primo rimossa e solaio chiuso. Piano primo attualmente non accessibile se non aprendo nuovamente il vano scala o collegamento al piano primo dal sub 18. Immobile posto in Comune di Novellara via fratelli Bandiera n. 4.**

**diritto pignorato -Proprietà 1/1-** Superficie commerciale abitazione pari a **130,00 ca mq<sup>5</sup>**.

- 
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

<sup>5</sup>La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

10. 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
11. 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
12. 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
13. 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
14. 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
15. 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
16. l'area cortiliva esclusiva viene considerata come pregio in aumento del valore al mq del bene

**Tribunale di Reggio Emilia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -**

**Geom. Saimon Mahari**  
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia  
telefono e fax 0522.439329  
cell. 327/0411748 e.mail  
[studiomahari@gmail.com](mailto:studiomahari@gmail.com)

L'immobile non presenta più le caratteristiche abitative e risulta in scarso stato di manutenzione. L'accesso, all'unica parte utilizzata a deposito, e per mezzo di porta dal sub 18 e di portone sul cortile del sub 18. Impianto elettrico apparentemente **NON** a norma per il quale l'esecutato non ha fornito certificazioni. L'esecutato non ha consegnato copia del certificato energetico per cui si presume che l'immobile ne sia privo.

## **5-LOTTI 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 **DUE LOTTI**.

### **5.1.1-LOTTO 2 : DATI CATASTALI**

#### **LOTTO 2**

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI NOVELLARA

*PROPRIETA' ½ SEP BENI*

*PROPRIETA' ½ SP BENI*

Separazione beni

CATASTO	Ubicazione	<i>Dati catastali</i>					
		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Categoria e classe</i>	<i>Rendita</i>
F	VIA MARCHI, 28	37		<b>277 SUB 18</b>	23,5 VANI	A/2	-
F	VIA F. LLI BANDIERA, 4	37		<b>277 SUB 13</b>	7 VANI	A/3	-

17. l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie

18. le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo  
Tribunale di Reggio Emilia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

**Geom. Saimon Mahari**  
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia  
telefono e fax 0522.439329  
cell. 327/0411748 e.mail  
[studiomahari@gmail.com](mailto:studiomahari@gmail.com)

### **5.1.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE**

**Porzione di fabbricato ad abitativo al sub 18 su più piani con area cortiliva e cortile interno. Composto al piano terra da studio, ampia zona archivio divisa in più stanze, bagno, doppio ingresso, loggiato chiuso, ampio ripostiglio oltre ad altre zone destinate a servizi. Al piano primo da ampia zona soggiorno di circa 130 mq con piccolo balcone, tre camere da letto, tre bagni, uno studio, un ampia cucina , uno stenditoio, una lavanderia, due ripostigli e quattro disimpegni. Al piano secondo da diverse stanze destinate a ripostiglio, una a bagno con relativo disimpegno. Immobile sito in Comune di Novellara, via Marchi, 28.**

diritto pignorato **-Proprietà 1/1-** Superficie commerciale abitazione pari a **690,00 ca mq<sup>5</sup>**.

**Porzione di fabbricato autorizzato ad uso abitativo ( ora utilizzato come magazzino a seguito di opere edili non autorizzate) al sub 13. Al piano terra vano destinato a deposito con accesso dal cortile del sub 18. Porte esterne e finestre originarie murate, scala di collegamento al piano primo rimossa e solaio chiuso. Piano primo attualmente non accessibile se non aprendo nuovamente il vano scala o collegamento al piano primo dal sub 18. Immobile posto in Comune di Novellara via fratelli Bandiera n. 4.**

diritto pignorato **-Proprietà 1/1-** Superficie commerciale abitazione pari a **130,00 ca mq**

---

<sup>5</sup>La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

19. 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
20. 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
21. 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
22. 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
23. 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
24. 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
25. l'area cortiliva esclusiva viene considerata come pregio in aumento del valore al mq del bene
26. l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
27. le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

**Tribunale di Reggio Emilia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -**

**Geom. Saimon Mahari**  
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia  
telefono e fax 0522.439329  
cell. 327/0411748 e.mail  
[studiomahari@gmail.com](mailto:studiomahari@gmail.com)

Regolarizzazioni da eseguire . Occupato da figli degli esecutati.

### **5.1.3-LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA**

A seguito del sopralluogo effettuato, gli immobili sono risultati **NON** corrispondenti alle planimetrie di progetto e/o catastali . Differenza di alcune misure dei locali; differente indicazioni di alcuni elementi architettonici tra planimetria catastale, quella di progetto e quanto realizzato; mancata realizzazione o demolizioni di pareti interne, realizzazione di porte/passaggi di comunicazioni tra gli ambienti con altre unità immobiliari o loro pertinenze; diversa altezza dei locali; chiusura nel sub 13 di vano scala di collegamento dal piano terra al primo; differenze nei prospetti e allineamento delle aperture, oltre altro.

Da atto notarile e per quanto è stato possibile verificare presso i pubblici uffici del Comune le opere per la costruzione dell'immobile al sub 13 sono iniziate in data antecedente al 1 settembre 1967 con nulla osta del n. 22 del 1961 del 4 aprile 1961 seguito da abitabilità del 30 dicembre 1961.

Da atto notarile e per quanto è stato possibile verificare presso i pubblici uffici del Comune le opere per la costruzione dell'immobile al sub 18 sono iniziate in data antecedente al 1 settembre 1967, poi manutenzione straordinaria per opere di restauro e risanamento conservativo con autorizzazione n. 5572 del 21-02-1995; DIA n. 6534 del 25 luglio 1995 per opere di restauro e risanamento conservativo; autorizzazione per modifica della recinzione n. 6967 del 15-12-1997.

### **5.1.4-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E BONIFICA**

NON previste

### **5.1.5-LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Per procedere alla presentazione di richiesta di regolarizzazione di alcune delle differenze sopra riportate si dovrà presentare una nuova pratica edilizia in sanatoria presso il Comune, aggiornamento catastale oltre al pagamento di una sanzione, importi quantificabili indicativamente in euro **10.000,00** (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 perché i conteggi relativi agli importi definitivi delle sanzioni saranno eseguiti 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 e fax 0522.439329  
cell. 327/0411748 e.mail  
[studiomahari@gmail.com](mailto:studiomahari@gmail.com)

### **5.1.6-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Occupato dai figli degli esecutati.

### **5.1.7-LOTTO 2: 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;
- Non saranno date garanzie all'acquirente in merito al rilascio di sanatoria e/o regolarizzazioni;
- contratti di affitto esistenti se opponibili;
- mancata garanzia per evizione, salvo diversa indicazione del Giudice;
- esistenza di fondo patrimoniale per il quale sarà il Giudice a disporre in merito;
- 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.

#### ***VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA LOTTO 2***

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 ( cfr. relazione notarile e visure in allegati ):

**sub 18 e sub 13**

**TRASCRIZIONE 5172/3308 del 18/03/2013 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

**ISCRIZIONE del 04/04/2013** - Registro Particolare 743 Registro Generale 6387  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2434/2013 del 29/03/2013

*Tribunale di Reggio Emilia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -*

**Geom. Saimon Mahari**

Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia

telefono e fax 0522.439329

cell. 327/0411748 e.mail

[studiomahari@gmail.com](mailto:studiomahari@gmail.com)

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**ISCRIZIONE del 22/08/2013** - Registro Particolare 1959 Registro Generale 15512

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 6168/2013 del 19/07/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**ISCRIZIONE del 26/11/2013** - Registro Particolare 2604 Registro Generale 20180

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4170/2013 del 15/11/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**ISCRIZIONE del 03/03/2014** - Registro Particolare 370 Registro Generale 3482

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1274 del 26/02/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5810 del 20/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 5822 del 20/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 5830 del 20/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 242 del 09/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

**ISCRIZIONE del 10/03/2014** - Registro Particolare 421 Registro Generale 3880

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1276 del 06/03/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**ISCRIZIONE del 14/03/2014** - Registro Particolare 462 Registro Generale 4228

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1275 del 08/03/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**ISCRIZIONE del 12/09/2014** - Registro Particolare 2015 Registro Generale 14966

Pubblico ufficiale ZANICHELLI LUIGI Repertorio 113582/32548 del 10/09/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO

**ISCRIZIONE del 26/09/2014** - Registro Particolare 2112 Registro Generale 15860

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2871/2014 del 23/09/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5812 del 20/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 5824 del 20/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 5832 del 20/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 244 del 09/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

**Geom. Saimon Mahari**  
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia  
telefono e fax 0522.439329  
cell. 327/0411748 e.mail  
[studiomahari@gmail.com](mailto:studiomahari@gmail.com)

**TRASCRIZIONE del 17/02/2015 – 2612/1855**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1385 del 08/01/2015  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

**TRASCRIZIONE del 21/07/2015 - Registro Particolare 8074 Registro Generale 11449**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1385 del 08/01/2015  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

**ANNOTAZIONE del 18/02/2016 - Registro Particolare 488 Registro Generale 2974**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7617 del 20/08/2015  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3308 del 2013

**TRASCRIZIONE del 25/10/2016 - Registro Particolare 15151 Registro Generale 21293**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6880/2016 del 13/09/2016  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

**TRASCRIZIONE del 25/10/2016 - Registro Particolare 15152 Registro Generale 21294**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6880/2016 del 13/09/2016  
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

**TRASCRIZIONE del 07/07/2017 - Registro Particolare 9275 Registro Generale 14414**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4831/2017 del 26/06/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**ANNOTAZIONE del 10/08/2017 - Registro Particolare 3537 Registro Generale 18202**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 440/2017 del 20/04/2017  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3308 del 2013

**TRASCRIZIONE del 22/02/2018 - Registro Particolare 3018 Registro Generale 4632 Pubblico**

ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1413/2018 del 09/02/2018  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

**TRASCRIZIONE del 23/03/2018 - Registro Particolare 4572 Registro Generale 6955**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2174/2018 del 07/03/2018  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

**Geom. Saimon Mahari**  
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia  
telefono e fax 0522.439329  
cell. 327/0411748 e.mail  
[studiomahari@gmail.com](mailto:studiomahari@gmail.com)

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

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

### **5.1.9-LOTTO : 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 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 superficaria, 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** )*

*N.B. La perizia del lotto 1 ( terreno) è stata redatta il 15/05/2018 e qui integrata dei dati relativi ai beni della procedura 289/2017 RGE.*

**Geom. Saimon Mahari**  
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia  
telefono e fax 0522.439329  
cell. 327/0411748 e.mail  
[studiomahari@gmail.com](mailto:studiomahari@gmail.com)

### **VALORE LOTTO**

#### **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. comm MQ.	VALORE. AL MQ.	VALORE
Sub 18 ad uso abitativo	690	1700	Euro 1.173.000,00
Sub 13 ad uso abitativo	130	600	Euro 78.000,00
sommano	-	-	Euro 1.251.000,00
Valore dopo abbattimento 20%	-	-	Euro 1.000.800,00
regolarizzazione	-	-	Euro 10.000,00 -
<b>VALORE BENI</b>			<b>Euro 990.800,00</b>

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 calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, non immediato possesso del bene, ecc.)

**Valore a corpo arrotondato - base d'asta - € 990.000,00**

**VALORE MINIMO DELL' OFFERTA 742.500,00 EURO**

Reggio Emilia, li' 26/09/2018

**L'esperto stimatore designato**

*Geom. Saimon Mahari*

Tribunale di Reggio Emilia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -