

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. 21/23 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		27/03/2023
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-	-	Guastalla- via Mentana n.26 angolo via Cesarea
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	-	FG 16 MAPP 135 SUB 5 CATG A/4 FG 16 MAPP 135 SUB 6 CATG C/2
<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>	-		Immobili utilizzato da soggetti terzi non stabilmente e non identificati (visto quanto rinvenuto ed indicato in relazione della Polizia Locale)
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	-	-
<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>	€. 104.000,00 - EURO		
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 78.000,00 - 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-LOTTE 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° 21/2023 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. --
3. --

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 **GUASTALLA**

--
 --

CATASTO	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ² e classe	Rendita
F	-	16		135 SUB 5	-	-	-

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.

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

F	-	16	135 SUB 6	-	-	-
---	---	----	-----------	---	---	---

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

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

--
--

CATASTO	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Rendita
F	VIA MENTANA n. 26 Piano T-1 - 2	16		135 SUB 5	VANI 9 Tot. 245 mq	A/4	-
F	VIA CESAREA n. 3/A Piano T-1	16		135 SUB 6	25 MQ Tot. 23 mq	C/2	-

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 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 commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale 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

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.

4-DESCRIZIONE DEI BENI⁴

(da atto notarile) - al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, cinque cantine e cortile interno; al piano primo disimpegno, tre camere da letto, ripostiglio, un vano ad uso soffitta e terrazza; al piano terzo tre vani ad uso soffitta. Beni siti in Comune di Guastalla via Mentana n.26 angolo via Cesarea

diritto pignorato -Proprietà 1/1-

Superficie commerciale pari a **268,00 ca mq⁵**. **Non è stato possibile accedere agli immobili causa ordinanza dirigenziale di inagibilità** e messa in sicurezza emanata dal Comune (Ord. n. 80 del 08/06/2023). Da detta ordinanza (e documenti allegati/citativi) si riporta:

la situazione generale di abbandono e degrado **manca di tutte le condizioni igienico-sanitarie** nonché il possibile pregiudizio delle condizioni di sicurezza prescritte dalle norme tecniche per le costruzioni atte a consentire l'agibilità dell'immobile ai sensi del D.P.R. n.380/2001 e della L.R. n.15/2013, come si evince dal verbale Prot. Gen.

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

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

15581 del 06/06/2023, oltre alla conferma quanto rilevato dalla Polizia Locale. Consistenti problematiche di igiene e sicurezza nell'immobile ubicato in Via Mentana 26, censito al Catasto al Fg. 16 Map. 135, tali da costituire un pericolo per la salute delle persone. Con detta ordinanza si inibiva qualsiasi utilizzo anche occasionale dell'immobile, fatta eccezione per i tecnici e gli addetti incaricati e si ordinava **L'INAGIBILITÀ TOTALE** dell'immobile posto in Via Mentana 26 in Guastalla e identificato catastalmente al Fg. 16 Map. 135, inibendone l'utilizzo per gli occupanti a qualunque titolo, nonché per chiunque vi possa accedere, sino al perdurare delle condizioni rilevate. Si ordinava inoltre **lo sgombero totale e la pulizia dell'immobile e il divieto di utilizzo del medesimo**, nonché a chiunque altro (a qualunque titolo) vi possa accedere oppure occupi l'edificio in questione, fatta eccezione per il personale espressamente autorizzato ad effettuare rilievi e gli accertamenti tecnici in condizioni di sicurezza, nelle more delle determinazioni da prendersi con i medesimi proprietari e con gli organi e gli enti competenti, in ordine agli interventi da porre in essere. Il tutto come meglio indicato nell'ordinanza e nei documenti citati e allegati alla stessa.

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** .

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

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

--
--

CATASTO	Ubicazione	Dati catastali				
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ⁵ e classe

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

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

F	VIA MENTANA n. 26 Piano T-1 - 2	16		135 SUB 5	VANI 9 Tot. 245 mq	A/4	-
F	VIA CESAREA n. 3/A Piano T-1	16		135 SUB 6	25 MQ Tot. 23 mq	C/2	-

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

(da atto notarile) - al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, cinque cantine e cortile interno; al piano primo disimpegno, tre camere da letto, ripostiglio, un vano ad uso soffitta e terrazza; al piano terzo tre vani ad uso soffitta. Beni siti in Comune di Guastalla via Mentana n.26 angolo via Cesarea

diritto pignorato -Proprietà 1/1-

Superficie commerciale pari a **268,00 ca mq⁵**. **Non è stato possibile accedere agli immobili causa ordinanza dirigenziale di inagibilità** e messa in sicurezza emanata dal Comune (Ord. n. 80 del 08/06/2023). Da detta ordinanza (e documenti allegati/citativi) si riporta:

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.

⁵

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
- 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 0522.439329
cell. 327/0411748 e.mail
studiomahari@gmail.com

la situazione generale di abbandono e degrado **manca di tutte le condizioni igienico-sanitarie** nonché il possibile pregiudizio delle condizioni di sicurezza prescritte dalle norme tecniche per le costruzioni atte a consentire l'agibilità dell'immobile ai sensi del D.P.R. n.380/2001 e della L.R. n.15/2013, come si evince dal verbale Prot. Gen. 15581 del 06/06/2023, oltre alla conferma quanto rilevato dalla Polizia Locale. Consistenti problematiche di igiene e sicurezza nell'immobile ubicato in Via Mentana 26, censito al Catasto al Fg. 16 Map. 135, tali da costituire un pericolo per la salute delle persone. Con detta ordinanza si inibiva qualsiasi utilizzo anche occasionale dell'immobile, fatta eccezione per i tecnici e gli addetti incaricati e si ordinava **L'INAGIBILITÀ TOTALE** dell'immobile posto in Via Mentana 26 in Guastalla e identificato catastalmente al Fg. 16 Map. 135, inibendone l'utilizzo per gli occupanti a qualunque titolo, nonché per chiunque vi possa accedere, sino al perdurare delle condizioni rilevate. Si ordinava inoltre **lo sgombero totale e la pulizia dell'immobile e il divieto di utilizzo del medesimo**, nonché a chiunque altro (a qualunque titolo) vi possa accedere oppure occupi l'edificio in questione, fatta eccezione per il personale espressamente autorizzato ad effettuare rilievi e gli accertamenti tecnici in condizioni di sicurezza, nelle more delle determinazioni da prendersi con i medesimi proprietari e con gli organi e gli enti competenti, in ordine agli interventi da porre in essere. Il tutto come meglio indicato nell'ordinanza e nei documenti citati e allegati alla stessa.

Sgombero rifiuti, ripristini, lavori edili per riottenere agibilità, assenza di impianti atti all'uso residenziale, mancanza di locale bagno, presenza di infiltrazioni d'acqua, oltre altro (da relazioni di incaricati del Comune). Immobili utilizzato da soggetti terzi non stabilmente e non identificati (visto quanto rinvenuto ed indicato in relazione della Polizia Locale), oltre altro richiesto da amministrazione pubblica ed enti competenti.

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. Ordinanza di inagibilità temporanea n. 258-2012
3. CIL 10183 del 30-04-2014 22-08-2014
4. Dichiarazione agibilità prot. 23832 del 24-10-2014
5. Ordinanza di revoca inagibilità temporanea 289-2014 19-11-2014

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

6. Ordinanza di inagibilità e messa in sicurezza del fabbricato ad uso residenziale posto in via Mentana n.26 identificato catastalmente al fg. 16 map. 135 Ord. n. 80 del 08/06/2023

A seguito del sopralluogo effettuato, **NON è stato possibile verificare** la corrispondenza alle planimetrie catastali e/o di progetto degli immobili per divieto di accesso imposto con Ordinanza sopra indicata e in allegati.

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 20.000,00.

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Per procedere alla presentazione di richiesta di regolarizzazione **e/o revoca dell'ordinanza emessa** si potrà presentare pratica edilizia presso il Comune, e/o aggiornamento catastale oltre al pagamento eventuale di una sanzione, importi quantificabili indicativamente in euro **5.000,00** (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) .

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Immobili utilizzato da soggetti terzi non stabilmente e non identificati (visto quanto rinvenuto ed indicato in relazione della Polizia Locale)

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:

Geom. Saimon Mahari

Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia

telefono 0522.439329

cell. 327/0411748 e.mail

studiomahari@gmail.com

- 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;
- 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

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 27/12/2005 - Registro Particolare 9818 Registro Generale 37479
Pubblico ufficiale VACIRCA ANTONINO Repertorio 27998/13113 del 15/12/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 5204 del 15/12/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 5205 del 15/12/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)
- TRASCRIZIONE del 27/03/2023 - Registro Particolare 4795 Registro Generale 6477
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 7674 del 09/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 26/05/2023 - Registro Particolare 8711 Registro Generale 11886
Pubblico ufficiale VACIRCA ANTONINO Repertorio 27997/13112 del 15/12/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 21083 del 2005

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

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 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:

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

DESCRIZIONE	SUP. COMMERC. MQ.	VALORE. AL MQ.	VALORE
mapp 135 sub 5	245,00	600,00 €	147.000,00 €
mapp 135 sub 6	23,00	600,00 €	13.800,00 €
Sommano	-	-	160.800,00 €
Valore dopo abbattimento 20%	-	-	128.640,00 €
Regolarizzazione	-	-	-5.000,00 €
Ripristini, rimozioni, bonifica	-	-	-20.000,00 €
Spese condominiali insolute	-	-	0,00 €
VALORE BENI			103.640,00 €

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 - € 104.000,00

**VALORE MINIMO DELL' OFFERTA
78.000,00 EURO**

6-ALTRE NOTIZIE

Pratiche fornite dal Comune in CD depositato.

Reggio Emilia, li' 29/09/2023

L'esperto stimatore designato
Geom. Saimon Mahari