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

Prima Revisione a seguito del provvedimento del G.E. del 9-10-2023

Seconda Revisione a seguito del provvedimento del G.E. del 15-05-2025

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare N. 117/21 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

LOTTO 1

TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI		**01/06/21**
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		**NUDA PROPRIETA – QUOTA 5/15** **PROPRIETÀ – QUOTA 4/15**
UBICAZIONE IMMOMILI	-	-	GUALTIERI (RE) – VIA GHIARONE/PIEVE
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	-	*Fg.* ***12-*** *Mapp.* ***185****- Sub.* ***7****- Via Pieve-* ***T-1****- Cat.* ***C/2****-* *Fg.* ***12-*** *Mapp.* ***185****- Sub.* ***8****- Via Ghiarone-* ***T****; Cat.* ***C/6*** *Fg.* ***12-*** *Mapp.* ***185****- Sub.* ***9****- Via Ghiarone-* ***T****; Cat.* ***C/6****-* *Fg.* ***12-*** *Mapp.* ***185****- Sub.* ***10****- Via Ghiarone-* ***T****; Cat.* ***A/3*** *Fg.* ***12-*** *Mapp.* ***185****- Sub.* ***11****- Via Ghiarone-* ***1-2*** *Cat.* ***A/3*** *Fg.* ***12-*** *Mapp.* ***185****- Sub.* ***12****- Via Ghiarone-* ***T-1- 2****, Cat.* ***A/3*** *Fg.* ***12-*** *Mapp.* ***185****- Sub.* ***13****- Via Ghiarone- piano T- Cat.* ***C/1*** *Fg.* ***12-*** *Mapp.* ***185****- Sub.* ***14****- Via Ghiarone- piano T- Cat.* ***C/1***
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		NOTE
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		NOTE
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER		APPARENTEMENTE NON CONFORMI
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NOTE
STATO OCCUPAZIONALE	-		**UTILIZZATI DA TERZI SENZA CONTRATTO, DA ESECUTATI E CONTITOLARI DI DIRITTI**
STATO DI ARREDAMENTO	SI	-	**ARREDO E IMPIANTI DI SCARSO VALORE**
-	-		**-**
-	-		**-**
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		Non sono state dichiarate spese condominiali per I beni (art. 63 Disp. Attuazione C.C.)
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	**€. 147.000,00** - EURO		
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	**€. 110.250,00** - EURO		
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	**-**		
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	Banca Monte Paschi di Siena, Via Zacchetti, 2, Reggio Emilia		

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

LOTTO 2

TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI		**01/06/21**
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		**NUDA PROPRIETA – QUOTA 5/15** **PROPRIETÀ – QUOTA 4/15**
UBICAZIONE IMMOMILI	-	-	GUALTIERI (RE) *Terreni posti a Sud-Est del complesso di cui al Lotto 1, con svuoto a ponente della Via Zappello ed a settentrione dalla Via Pieve*
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	-	*Fg.* ***17****- Mapp.* ***248****- semin. Arbor-* ***ha. 00.35.86*** *Fg.* ***17****- Mapp.* ***249****- semin. Arbor -* ***ha. 00.01.16***
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		NOTE
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		NOTE
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER		APPARENTEMENTE NON CONFORMI
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NOTE
STATO OCCUPAZIONALE	-		**UTILIZZATI DA TERZI SENZA CONTRATTO, DA ESECUTATI E CONTITOLARI DI DIRITTI**
STATO DI ARREDAMENTO	NO	-	**IMPIANTI DI SCARSO VALORE**
-	-		**-**
-	-		**-**
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		Non sono state dichiarate spese condominiali per I beni (art. 63 Disp. Attuazione C.C.)
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	**€. 24.000,00** - EURO		
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	**€. 18.000,00** - EURO		
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	**-**		
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	Banca Monte Paschi di Siena, Via Zacchetti, 2, Reggio Emilia		

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

LOTTO 3

TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI		**01/06/21**
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		**PROPRIETÀ – QUOTA 4/9**
UBICAZIONE IMMOMILI	-	-	GUALTIERI (RE) *Piscina- Via Pieve*
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	-	*Fg.* ***12****- Mapp.* ***243****- Sub.* ***1****- Cat.* ***D/6***
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		NOTE
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		NOTE
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER		APPARENTEMENTE NON CONFORMI
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NOTE
STATO OCCUPAZIONALE	-		**UTILIZZATI DA TERZI SENZA CONTRATTO, DA ESECUTATI E CONTITOLARI DI DIRITTI**
STATO DI ARREDAMENTO	SI	-	**ARREDO E IMPIANTI DI SCARSO VALORE**
-	-		**-**
-	-		**-**
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		Non sono state dichiarate spese condominiali per I beni (art. 63 Disp. Attuazione C.C.)
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	**€. 365.480,00** - EURO		
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	**€. 274.110,00** - EURO		
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	**-**		
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	Banca Monte Paschi di Siena, Via Zacchetti, 2, Reggio Emilia		

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 : DATI CATASTALI .....
5.1.2-LOTTO : DESCRIZIONE COMMERCIALE .....
5.1.3-LOTTO : REGOLARITA' EDILIZIA .....
5.1.4-LOTTO : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO .....
5.1.5-LOTTO : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....
5.1.6-LOTTO : OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....
5.1.7-LOTTO : 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° 117/2021 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. **Sigg:**

   (esecutati)
3. .

   (contitolari di diritti non esecutati);
4. Avv.
5. .

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 PIGNORAMENTO[1]

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

1.
2.
3.
4.
5.

Tipologia del bene	*Ubicazione*	***Dati catastali***						
		Fg.	***Zona cens.***	***Mappale e subalterno***	***Categoria e classe***	***Consistenza***	***Superficie Catastale***	***Rendita***
Magazzino	Comune di Gualtieri Via Pieve	12		**185 Sub.7**	C/2 di 2°	196 m²	Totale: 200 m²	
Autorimessa	Comune di Gualtieri Via Ghiarone	12		**185 Sub.8**	C/6 di 2°	14 m²	Totale: 18 m²	
Autorimessa	Comune di Gualtieri Via Ghiarone	12		**185 Sub.9**	C/6 di 2°	15 m²	Totale: 19 m²	
Abitazione	Comune di Gualtieri Via Ghiarone	12		**185 Sub.10**	A/3 di 2°	4,5 vani	Totale: 74 m² Escluse aree scoperte: 74 m²	
Abitazione	Comune di Gualtieri Via Ghiarone	12		**185 Sub.11**	A/3 di 2°	5,5 vani	Totale: 103 m² Escluse aree scoperte: 94 m²	
Abitazione	Comune di Gualtieri Via Ghiarone	12		**185 Sub.12**	A/3 di 2°	9 vani	Totale: 328 m² Escluse aree scoperte: 310 m²	
Negozio	Comune di Gualtieri Via Ghiarone	12		**185 Sub.13**	C/1 di 4°	61 m²	Totale: 71 m²	
Negozio	Comune di Gualtieri Via Ghiarone	12		**185 Sub.14**	C/1 di 3°	106 m²	Totale: 119 m²	

[1] Vedi allegato 8.5

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

1.
2.
3.
4.
5.

CATASTO	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	QUALITA	Rendita
TERRENO	Comune di Gualtieri	17		**248**	35 A 86 CA	SEMIN ARBOR	-
TERRENO	Comune di Gualtieri	17		**249**	01 A 16 CA	SEMIN ARBOR	-

1.
2.
3.
4.

Dati catastali								
Tipologia del bene	Ubicazione	Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Categoria[2] e classe	Consistenza e superficie	Superficie Catastale	Rendita
Piscina	Comune di Gualtieri Via Pieve	12		**243 sub.1**	D/6	-	-	-

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 economic**o** – 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 DI ***GUALTIERI***

1.
2.
3.
4.
5.

Tipologia del bene	*Ubicazione*	***Dati catastali***						
		Fg.	***Zona cens.***	***Mappale e subalterno***	***Categoria e classe***	***Consistenza***	***Superficie Catastale***	***Rendita***
Magazzino	Comune di Gualtieri Via Pieve	12		**185 Sub.7**	C/2 di 2°	196 m^2	Totale: 200 m^2	
Autorimessa	Comune di Gualtieri Via Ghiarone	12		**185 Sub.8**	C/6 di 2°	14 m^2	Totale: 18 m^2	
Autorimessa	Comune di Gualtieri Via Ghiarone	12		**185 Sub.9**	C/6 di 2°	15 m^2	Totale: 19 m^2	
Abitazione	Comune di Gualtieri Via Ghiarone	12		**185 Sub.10**	A/3 di 2°	4,5 vani	Totale: 74 m^2 Escluse aree scoperte: 74 m^2	
Abitazione	Comune di Gualtieri Via Ghiarone	12		**185 Sub.11**	A/3 di 2°	5,5 vani	Totale: 103 m^2 Escluse aree scoperte: 94 m^2	
Abitazione	Comune di Gualtieri Via Ghiarone	12		**185 Sub.12**	A/3 di 2°	9 vani	Totale: 328 m^2 Escluse aree scoperte: 310 m^2	
Negozio	Comune di Gualtieri Via Ghiarone	12		**185 Sub.13**	C/1 di 4°	61 m^2	Totale: 71 m^2	
Negozio	Comune di Gualtieri Via Ghiarone	12		**185 Sub.14**	C/1 di 3°	106 m^2	Totale: 119 m^2	

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

1.
2.
3.
4.
5.

CATASTO	*Ubicazione*	***Dati catastali***					
		Fg.	***Zona cens.***	***Mappale e subalterno***	***Consistenza e superficie***	***QUALITA***	***Rendita***
TERRENO	Comune di Gualtieri	17		**248**	35 A 86 CA	SEMIN ARBOR	-
TERRENO	Comune di Gualtieri	17		**249**	01 A 16 CA	SEMIN ARBOR	-

1.
2.
3.
4.

Dati catastali								
Tipologia del bene	*Ubicazione*	***Fg.***	***Zona cens.***	***Mappale e subalterno***	***Categoria[3] e classe***	***Consistenza e superficie***	***Superficie Catastale***	***Rendita***
Piscina	Comune di Gualtieri Via Pieve	12		**243 sub.1**	D/6	-	-	-

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 economic**o** – 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

3.3-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 18/08/2022. Vi è corrispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e quelli catastali.

4-DESCRIZIONE DEI BENI[4]

1) Complesso di fabbricati da terra a tetto, con relativa area cortiliva pertinenziale esclusiva annessa, all'angolo fra le vie Ghiarone e Pieve, a destinazione abitativa e accessori. Complesso composto da tre appartamenti, due negozi, due garage e un magazzino. Beni siti in Comune di Gualtieri all'angolo tra via Ghiarone e via Pieve.

diritti pignorati: -**Nuda proprietà 5/15**

-**Proprietà 4/15-**

Superfici commerciali:

Fabbricato 1: appartamento sub 12, **328,00 ca mq,** negozio sub 13, **71,00 ca mq,** negozio sub 14, **119,00 ca mq.**

L'appartamento è in scarso stato di manutenzione con pavimenti prevalentemente in marmette (e/o similare) e pavimenti in diversi altri materiali a seconda delle stanze, tinteggio a tinte forti alle pareti, serramenti con scuri. Diffuse tracce di deterioramento di tinteggi, intonaci, pavimenti e serramenti sia nel locale ad abitazione che nei negozi. Impianti elettrici apparentemente **NON** norma, per i quali gli esecutati non hanno fornito certificazioni. Gli esecutati non hanno fornito copia dei certificati energetici, per cui si presume che gli immobili ne siano privi.

Superfici commerciali:
Fabbricato 2: appartamento sub 10, **74,00 ca mq**[5], appartamento sub 11, **103,00 ca mq** (con terrazzo su fabbricato 3);

---

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)

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

Entrambi gli appartamenti sono attualmente oggetto di lavori edili con intonaci in parte completati e tinteggiati all'esterno ma privi di serramenti, pavimenti, impianti ed altro all'interno. Impianti elettrici non presenti o apparentemente **NON** norma, per i quali gli esecutati non hanno fornito certificazioni. Gli esecutati non hanno fornito copia dei certificati energetici, per cui si presume che gli immobili ne siano privi.

Superfici commerciali:
Fabbricato 3: magazzino sub 7, **200,00 ca mq,** garage sub 8, **18,00 ca mq,** garage sub 9, **19,00 ca mq.**

La copertura risulta in parte ancora in Eternit ed in parte rimossa e accatastata nel cortile o in altre aree. Le facciate sono state oggetto di intervento di intonacatura e tinteggio per buona parte del fabbricato. Internamente i locali hanno pavimento in battuto di cemento, diversi tipi di coperture di diversi materiali e in alcune zone sono stati collocati "puntelli" a sostegno della struttura. I locali sono occupati da diversi materiali, macchinari, mezzi, generi alimentari ed altro di altra società terza non oggetto di procedura. Impianti elettrici non presenti o apparentemente **NON** norma, per i quali gli esecutati non hanno fornito certificazioni. Gli esecutati non hanno fornito copia dei certificati energetici, per cui si presume che gli immobili ne siano privi.
Presenza di Eternit su edifici e nelle aree scoperte per tutti e tre i fabbricati.

2) Appezzamenti di terreno di complessivi mq. 3702,00 di superficie catastale con svuoto a ponente della Via Zappello ed a settentrione dalla Via Pieve, censito al *Catasto Terreni* del Comune di Gualtieri: *Fg. 17- Mapp. 248*- semin. Arbor - *ha. 00.35.86 Fg. 17- Mapp. 249*- semin. Arbor - *ha. 00.01.16.*

diritti pignorati: -**Nuda proprietà 5/15**

-**Proprietà 4/15-**

Area di terreno utilizzata come parcheggio da società terza non oggetto di procedura, da esecutati e contitolari di diritti.
L'area è in poca parte asfaltata e dotata di lampioni di illuminazione. Impianti elettrici apparentemente **NON** norma, per i quali gli esecutati non hanno fornito certificazioni.

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

3) Fabbricati e locali per esercizi sportivi. Il complesso è così composto: piscina con scivolo (scivolo non compreso nella presente procedura in quanto non rappresentato nei disegni dei beni pignorati), piscinetta (per bambini) con fabbricati di pertinenza, collegata ad altra attività di ristorazione di terzi non oggetto di esecuzione, tettoia a sbalzo, bagni con sovrastante terrazza, gazebo chiuso su tre lati utilizzato per ristoro e altre attività, locale tecnico il tutto su area di circa 2.200,00 mq.

La superficie commerciale delle strutture costruite sul Mappale 243 Sub. 1 e di circa mq. 630,00.

diritti pignorati: -**Proprietà 4/9-**

La struttura si trova in sufficiente stato manutentivo; l'accesso allo scivolo avviene attraverso altra unità immobiliare non oggetto di procedura; il gazebo è completamente chiuso su tre lati con pareti in legno e vetro, ed aperto su un solo lato verso il locale di ristorazione non oggetto di procedura. Impianti elettrici apparentemente **NON** norma, per i quali gli esecutati non hanno fornito certificazioni. Gli esecutati non hanno fornito copia dei certificati energetici, per cui si presume che gli immobili ne siano privi.

5-LOTTI DI VENDITA

Data la tipologia dei beni, la loro conformazione, struttura, destinazione d'uso attuale, la loro suddivisione in quote e l'attuale utilizzo, si considererà la vendita in **3 lotti** .

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

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

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

LOTTO 1

1.
2.
3.
4.
5.

Tipologia del bene	*Ubicazione*	***Dati catastali***						
		Fg.	***Zona cens.***	***Mappale e subalterno***	***Categoria e classe***	***Consistenza***	***Superficie Catastale***	***Rendita***
Magazzino	Comune di Gualtieri Via Pieve	12		**185 Sub.7**	C/2 di 2°	196 m^2	Totale: 200 m^2	
Autorimessa	Comune di Gualtieri Via Ghiarone	12		**185 Sub.8**	C/6 di 2°	14 m^2	Totale: 18 m^2	
Autorimessa	Comune di Gualtieri Via Ghiarone	12		**185 Sub.9**	C/6 di 2°	15 m^2	Totale: 19 m^2	
Abitazione	Comune di Gualtieri Via Ghiarone	12		**185 Sub.10**	A/3 di 2°	4,5 vani	Totale: 74 m^2 Escluse aree scoperte: 74 m^2	
Abitazione	Comune di Gualtieri Via Ghiarone	12		**185 Sub.11**	A/3 di 2°	5,5 vani	Totale: 103 m^2 Escluse aree scoperte: 94 m^2	
Abitazione	Comune di Gualtieri Via Ghiarone	12		**185 Sub.12**	A/3 di 2°	9 vani	Totale: 328 m^2 Escluse aree scoperte: 310 m^2	
Negozio	Comune di Gualtieri Via Ghiarone	12		**185 Sub.13**	C/1 di 4°	61 m^2	Totale: 71 m^2	
Negozio	Comune di Gualtieri Via Ghiarone	12		**185 Sub.14**	C/1 di 3°	106 m^2	Totale: 119 m^2	

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

LOTTO 2

1.
2.
3.
4.
5.

CATASTO	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	QUALITA	Rendita
TERRENO	Comune di Gualtieri	17		**248**	35 A 86 CA	SEMIN ARBOR	-
TERRENO	Comune di Gualtieri	17		**249**	01 A 16 CA	SEMIN ARBOR	-

LOTTO 3

1.
2.
3.
4.

Dati catastali								
Tipologia del bene	Ubicazione	Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Categoria[5] e classe	Consistenza e superficie	Superficie Catastale	Rendita
Piscina	Comune di Gualtieri Via Pieve	12		**243 sub.1**	D/6	-	-	-

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 economic**o** – 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

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Complesso di fabbricati da terra a tetto, con relativa area cortiliva pertinenziale esclusiva annessa, all'angolo fra le vie Ghiarone e Pieve, a destinazione abitativa e accessori. Complesso composto da tre appartamenti, due negozi, due garage e un magazzino. Beni siti in Comune di Gualtieri all'angolo tra via Ghiarone e via Pieve.

diritti pignorati: -**Nuda proprietà 5/15**

-**Proprietà 4/15-**

Superfici commerciali:
Fabbricato 1: sub 12 appartamento, **328,00 ca mq,** negozio sub 13, **71,00 ca mq,** negozio sub 14, **119,00 ca mq.**
Superfici commerciali:
Fabbricato 2: appartamento sub 10, **74,00 ca mq**[5], appartamento sub 11, **103,00 ca mq** (con terrazzo su fabbricato 3);entrambi gli appartamenti sono attualmente oggetto di lavori edili con intonaci in parte completati e tinteggiati all'esterno ma privi di serramenti, pavimenti, impianti ed altro all'interno.
Superfici commerciali:
Fabbricato 3: magazzino sub 7, **200,00 ca mq,** garage sub 8, **18,00 ca mq,** garage sub 9, **19,00 ca mq.**
Presenza di Eternit su edifici e nelle aree scoperte per tutti e tre i fabbricati.
Regolarizzazione da eseguire. Utilizzati da terzi senza contratto, da esecutati e contitolari di diritti. Spese per smaltimento Eternit.

---

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

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

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Da quanto è stato possibile verificare presso i pubblici uffici a seguito di ricerca effettuata da incaricato del Comune a seguito della richiesta inoltrata di visionare :" **Pratiche edili esistenti, eventuali ordinanze, provvedimenti e altra documentazione esistente inerente gli immobili oggetto di procedura",** il tecnico preposto del Comune ha inviato via email le pratiche da lui selezionate:

Fabbricati costruiti ante 1° Settembre 1967.

Certificato di Autorizzazione del 19/02/1953;

Licenza di Costruzione Edilizia n° 3 del 09/05/1970;

Licenza di Costruzione Edilizia n° 27 del 14/02/1973;

Concessione Edilizia n.131 del 09/01/1978;

Concessione Edilizia n.164 del 05/04/1978;

Concessione Edilizia n.165 del 05/04/1978;

Autorizzazione per Manutenzione Straordinaria n. 62 del 04/08/1989;

D.I.A. n. 8 del 12/02/2004;

D.I.A. n. 74 del 29/06/2004;

Permesso di Costruire in Sanatoria n. 62 del 09/03/2007;

Domanda di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 14 del 13/04/2007;

Permesso di Costruire oneroso n. 25 del 08/10/2013;

C.I.L. n. 142 del 15/10/2014;

Attività Edilizia Libera n. 16 del 15-02-2016 per proroga alla n. 25 del 08/10/2013.

Attività edilizia libera prot.12913 del 30/12/2021 restauro di facciata (da cartello di cantiere esposto).

Estratto Certificato di destinazione urbanistica relativo al Lotto (CDU completo in allegati):

Prot.n. 9731/2022
OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
IL RESPONSABILE
Visti:
- La richiesta di certificato di destinazione urbanistica acquisita al protocollo comunale in data 18/08/2022 Prot. n. 8539 presentata da: Geom. Saimon Mahari in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale per l'esecuzione immobiliare n. 117-21 RGE
- L'art. 30 del DPR n.380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- L'art. 12 comma 3 Legge Regionale n.23/2004 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del d.l. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326";

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

- il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 03/04/2014 e successive varianti;
- il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.), approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 03/04/2014 e successive varianti;
- il 1° Piano Operativo Comunale (P.O.C.) approvato con delibera del Consiglio comunale n. 59 del 30/11/2017;

CERTIFICA

Che gli immobili così catastalmente censiti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Reggio Emilia, in questo Comune:

- FG.17 MAPP. 248
- FG.17 MAPP. 249
- FG.12 MAPP. 185
- FG.12 MAPP. 243

in riferimento a:

- **il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 03/04/2014 e successive varianti;**
- **il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.), approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 03/04/2014 e successive varianti;**
- **il 1° Piano Operativo Comunale (P.O.C.) approvato con delibera del Consiglio comunale n. 59 del 30/11/2017;**

risultano avere le seguenti DESTINAZIONI URBANISTICHE:

FG.12 MAPP.185

PSC

Ambiti e sistemi strutturali

- Insediamento Storico – *"Centri Storici (Gualtieri/Codisotto;Santa Vittoria) e nuclei storici (Pieve Saliceto/Codilà/Piazza Nuova)"*
- art. 10.5 delle N.T.A;

Tavola dei vincoli

- Tutela delle risorse storiche e archeologiche – *Centri Storici (Gualtieri/Codisotto-Santa Vittoria) Nuclei storici (pieveSaliceto/Codilà/Piazza Nuova);*

Carte delle Potenzialità archeologiche del Territorio

- Zona "D" – Centri e nuclei storici aree urbanizzate e urbanizzabili - art. 10.3 delle N.T.A;

RUE

Pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale

- Insediamento Storico – "Centri Storici (Gualtieri/Codisotto) e nuclei storici (Pieve Saliceto /Codilà/ Piazza Nuova)" - art. 31 delle N.T.A;.

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

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

Fabbricato 1: Apertura di porta tra bagno e stanza al primo piano, chiusura di alcune aperture sia interne che esterne, oltre altro;

Fabbricato 2: Entrambi gli appartamenti sono in fase di ristrutturazione e nell'unità immobiliare al piano primo e sottotetto è stata realizzata scala interna demolendo parte del solaio per collegare i due piani, lavori edili e stato dei luoghi da legittimare con pratica edile, oltre altro;

Fabbricato 3: Diversa rappresentazione grafica della copertura del magazzino, oltre altro.

Necessità per tutti i fabbricati di verifica a seguito di rilievo di dettaglio di corrispondenza tra sanatoria presentata, richiesta di abitabilità e pratiche successive a seguito di liberazione dei luoghi da eternit, beni abbandonati e rifiuti.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E BONIFICA

Presenza di Eternit su edifici e nelle aree scoperte per tutti e tre i fabbricati. Spese per smaltimento Eternit.

Per la bonifica da Eternit, si stima un costo presunto e di massima di euro 15.000,00.

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 **20.000,00** (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

Utilizzati da terzi senza contratto, da esecutati e contitolari di diritti.

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;
- 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 (a cui si rimanda per i dettagli dei beni oggetto delle trascrizioni e iscrizioni) che di seguito si riassume:

- Iscrizione del 20/11/2006 – RP 9482 – RG 37312 – IPOTECA LEGALE;
- Iscrizione del 29/11/2006 – RP 9772 – RG 38337 – IPOTECA LEGALE;
- Iscrizione del 20/12/2006 – RP 10520 – RG 40920 – Notaio SERINO IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA MUTUO;
- Iscrizione del 20/12/2006 – RP 10521 – RG 40921 – Notaio SERINO– IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI ALTRA OBBLIGAZIONE;
- Iscrizione del 20/12/2006 – RP 10522 – RG 40922 – Notaio SERINO – IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO;

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

- Iscrizione del 07/08/2007 – RP 6901 – RG 25690 – IPOTECA LEGALE
- Iscrizione del 07/08/2007 – RP 6902 – RG 25691– IPOTECA LEGALE
- Iscrizione del 10/08/2007 – RP 7035 – RG 26055 – IPOTECA LEGALE;
- Iscrizione del 10/08/2007 – RP 7036 – RG 26056 – IPOTECA LEGALE;
- Iscrizione del 23/03/2009 – RP 1708 – RG 7563 IPOTECA LEGALE;
- Trascrizione contro del 04/02/2019 – RP 1667 – RG 2422 – UFFICIALE ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- Iscrizione del 02/03/2020 – RP 703 – RG 4121 IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivane da RUOLO;
- Trascrizione contro del 10/03/2021 – RP 3841 – RG 5203 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- Trascrizione contro del 01/06/2021 – RP 9515 – RG 12752 -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, nonchè 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*** *)*

Di seguito dati usufruttuario originario da atto notaio GRASSELLI FEDERICO del 24-03-1990 nn. 17567/3760 e tabella calcolo relativa

(a seguito di successivo atto l'usufruttuario attuale è ALTRO SOGGETTO TERZO):

Cognome Nome

Nato

Sesso M Codice fiscale diritto di USUFRUTTO quota di 5/15
Età

Età del beneficiario	coefficiente	valore usufrutto %	valore nuda Proprietà %
da 79 a 82	5	25,00	75,00

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
Fabbricato 1	518,00	470,00 €	243.460,00 €
Fabbricato 2	177,00	600,00 €	106.200,00 €
Fabbricato 3	237,00	210,00 €	49.770,00 €
Sommano	**-**	**-**	**399.430,00 €**
Valore dopo abbattimento 20%	-	-	319.544,00 €
Regolarizzazione	-	-	-20.000,00 €
bonifica da eternit	-	-	-15.000,00 €
Spese condominiali insolute	-	-	0,00 €
Valore al netto delle decurtazioni	**-**	**-**	**284.544,00 €**
Valore 4/15 proprietà (valore proprietà al netto delle decurtazioni per la quota indicata)	-	-	75.878,40 €
Valore 5/15 nuda proprietà (75% valore proprietà al netto delle decurtazioni per la quota indicata)	-	-	71.136,00 €
Sommano Valore 5/15 nuda proprietà e valore 4/15 proprietà	-	-	**147.014,40 €**

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 - € 147.000,00

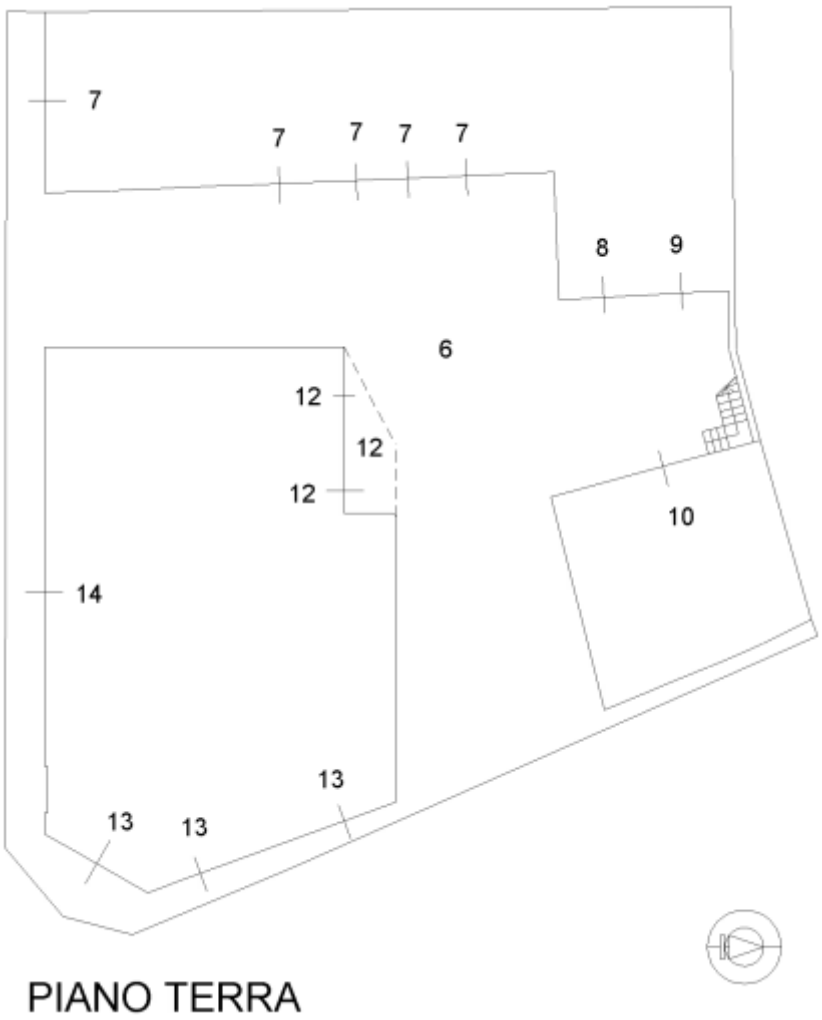
VALORE MINIMO DELL' OFFERTA
110.250,00 EURO

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

6–ALTRE NOTIZIE

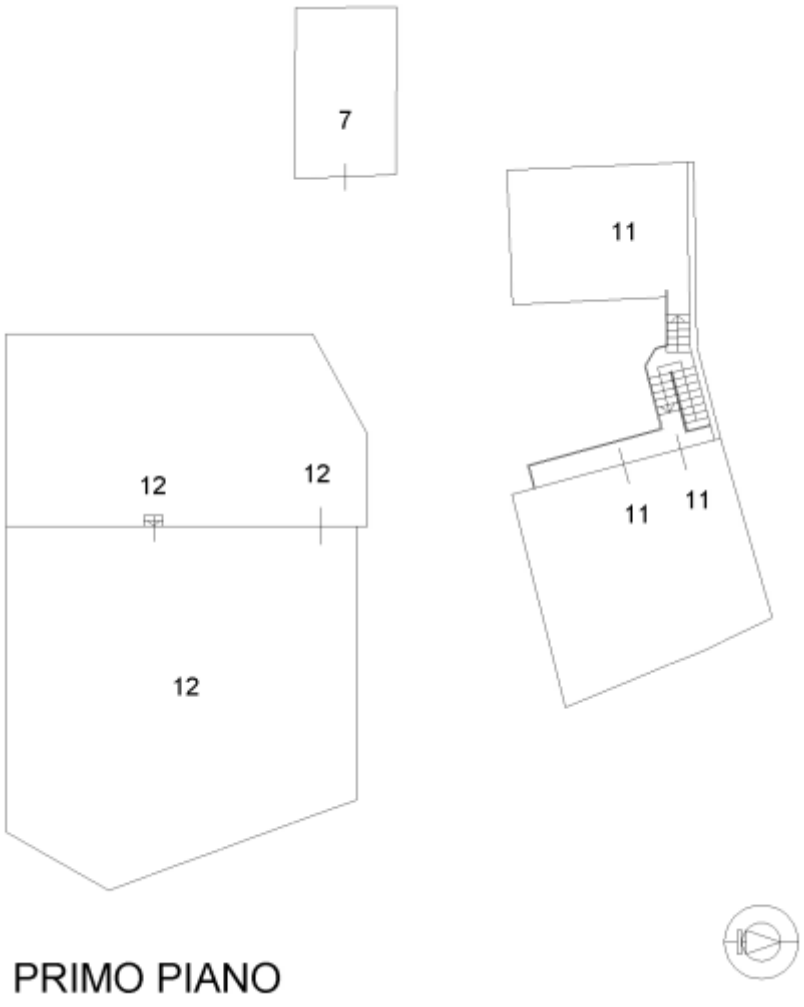
Arredo e impianti di scarso valore.

Foto e piante **LOTTO 1**



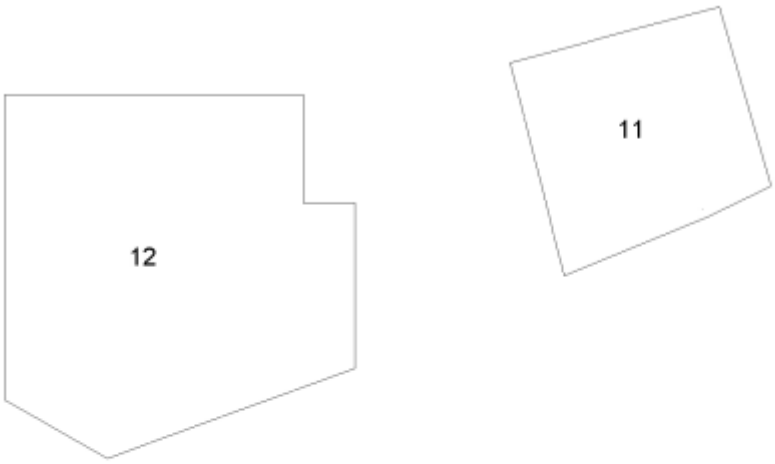
PIANO TERRA

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



PRIMO PIANO

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



PIANO SECONDO

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

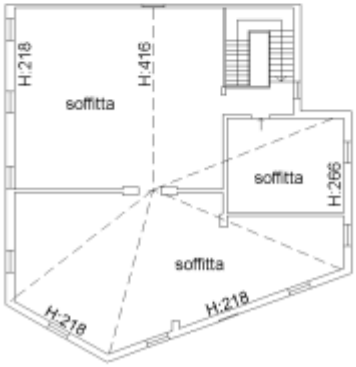
Piante Fabbricato 1



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

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



PIANO TERRA



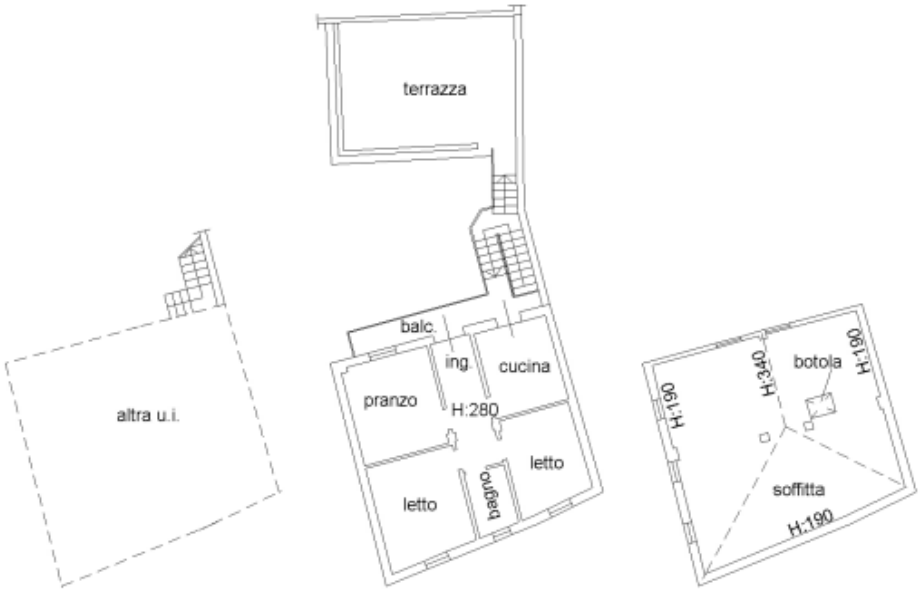
PIANO TERRA

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

Piante Fabbricato 2



PIANO TERRA



PIANO TERRA PIANO PRIMO PIANO SECONDO

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

Piante Fabbricato 3



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

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



PIANO TERRA



PIANO TERRA

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

Foto Fabbricato 1





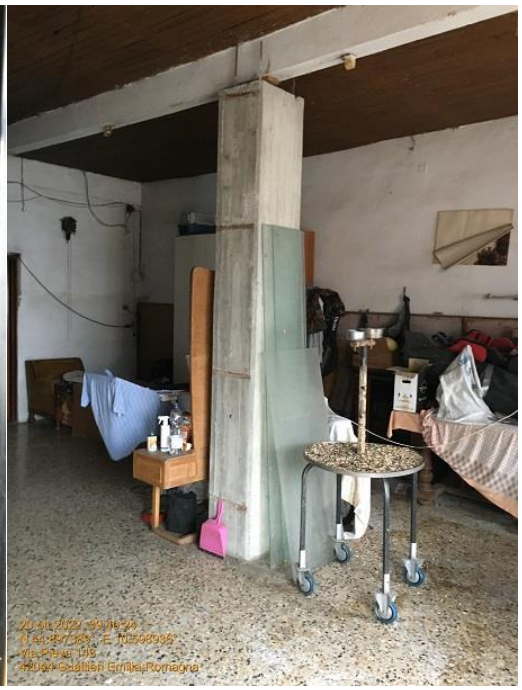




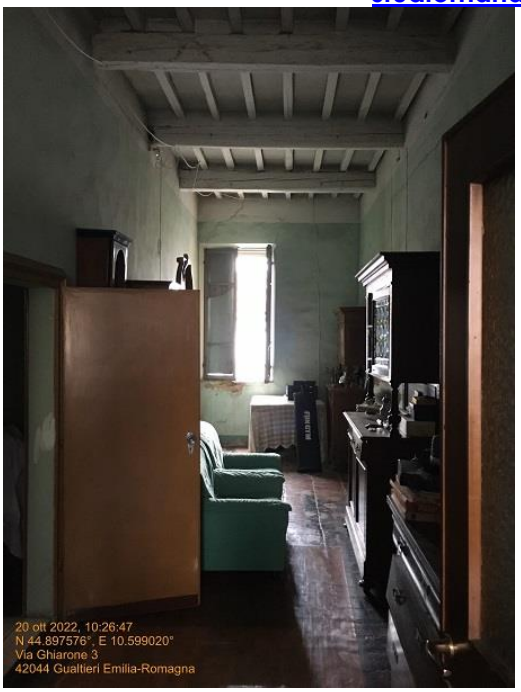
Geom. Saimon Mahari
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia
telefono 0522.439329
cell. 327/0411748 e.mail
studiomahari@gmail.com

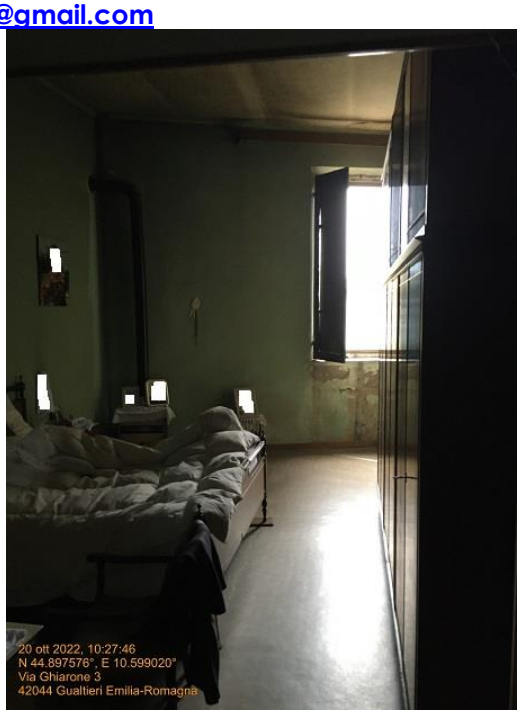




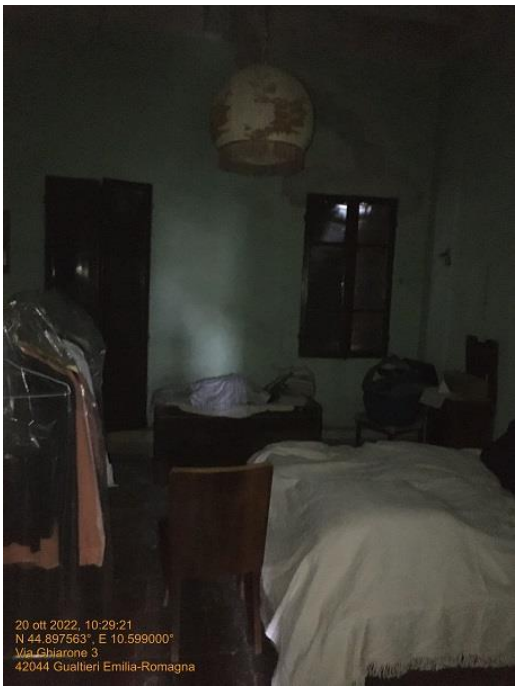


Geom. Saimon Mahari
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia
telefono 0522.439329
cell. 327/0411748 e.mail
studiomahari@gmail.com









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

5.1.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE

2) Appezzamenti di terreno di complessivi mq. 3702,00 di superficie catastale con svuoto a ponente della Via Zappello ed a settentrione dalla Via Pieve, censito al *Catasto Terreni* del Comune di Gualtieri: *Fg. 17- Mapp. 248*- semin. Arbor - *ha. 00.35.86 Fg. 17- Mapp. 249*- semin. Arbor - *ha. 00.01.16.*

diritti pignorati: -**Nuda proprietà 5/15**

-**Proprietà 4/15-**

Disposta la vendita dell'intero nell'ambito di un giudizio divisionale

Area di terreno utilizzata come parcheggio da società terza non oggetto di procedura, da esecutati e contitolari di diritti.
Utilizzati da terzi senza contratto, da esecutati e contitolari di diritti

5.1.3-LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA

Da quanto è stato possibile verificare presso i pubblici uffici a seguito di ricerca effettuata da incaricato del Comune a seguito della richiesta inoltrata di visionare:" **Pratiche edili esistenti, eventuali ordinanze, provvedimenti e altra documentazione esistente inerente gli immobili oggetto di procedura",** il tecnico preposto del Comune ha inviato via email le pratiche da lui selezionate:

Concessione Edilizia n.41/83 del 28/05/1983 (mappali citati nelle pratiche edilizie presentate su immobili del lotto 3);

PDC n.49/06 del 14/11/2007 (mappali citati nelle pratiche edilizie presentate su immobili del lotto 3);

Estratto Certificato di destinazione urbanistica relativo al Lotto (CDU completo in allegati):

Prot.n. 9731/2022
OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
IL RESPONSABILE
Visti:
- La richiesta di certificato di destinazione urbanistica acquisita al protocollo comunale in data 18/08/2022 Prot. n. 8539 presentata da: Geom. Saimon Mahari in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale per l'esecuzione immobiliare n. 117-21 RGE
- L'art. 30 del DPR n.380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

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

- L'art. 12 comma 3 Legge Regionale n.23/2004 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del d.l. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326";
- il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 03/04/2014 e successive varianti;
- il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.), approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 03/04/2014 e successive varianti;
- il 1° Piano Operativo Comunale (P.O.C.) approvato con delibera del Consiglio comunale n. 59 del 30/11/2017;

CERTIFICA

Che gli immobili così catastalmente censiti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Reggio Emilia, in questo Comune:
- FG.17 MAPP. 248
- FG.17 MAPP. 249
- FG.12 MAPP. 185
- FG.12 MAPP. 243

in riferimento a:
- **il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 03/04/2014 e successive varianti;**
- **il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.), approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 03/04/2014 e successive varianti;**
- **il 1° Piano Operativo Comunale (P.O.C.) approvato con delibera del Consiglio comunale n. 59 del 30/11/2017;**

risultano avere le seguenti DESTINAZIONI URBANISTICHE:

FG.17 MAPP.249

PSC

Ambiti e sistemi strutturali
- In parte territorio Rurale – Ambiti Agricoli Periurbani (art. A-19 L.R. 20/2000) – "*Ambiti agricoli periurbani*" - art. 3.3 delle N.T.A;
- In parte territorio Urbanizzato – Ambiti Urbani Consolidati a prevalente uso residenziale – "*ACF Tessuti urbani consolidati di frangia a prevalente destinazione residenziale*";
- In parte territorio Rurale – Aree di Valore naturale e ambientale (art. A.17 L.R. 20/2000) - "*Dossi di Pianura*" - art. 3.3 delle N.T.A;

Tavola dei vincoli
- In parte sistemi, zone ed elementi strutturanti la forma del territorio e di specifico interesse naturalistico – "*Dossi di pianura*"

Carte delle Potenzialità archeologiche del Territorio
- Zona "D" – *Centri e nuclei storici aree urbanizzate e urbanizzabili* - art. 10.3 delle N.T.A

RUE

Pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale
- In parte territorio Rurale – "*TR3 -Sub Ambiti Agricoli Periurbani*" - art. 40.6 delle N.T.A;
- In parte territorio Rurale – "*TR2a – Sub Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola*" – art. 40.5

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

delle N.T.A;
- In parte ambiti interessati da rischi naturali – "*Dossi di Pianura*" - art. 29.1 delle N.T.A;

FG.17 MAPP.248
PSC
Ambiti e sistemi strutturali
- In parte territorio Rurale – Ambiti Agricoli Periurbani (art. A-19 L.R. 20/2000) – "*Ambiti agricoli periurbani*" - art. 3.3 delle N.T.A;
- In parte territorio Urbanizzato – Ambiti Urbani Consolidati a prevalente uso residenziale – "*ACF Tessuti urbani consolidati di frangia a prevalente destinazione residenziale*";
- In parte territorio Rurale – Aree di Valore naturale e ambientale (art. A.17 L.R. 20/2000) - "*Dossi di Pianura*" - art. 3.3 delle
N.T.A;
- In parte sistema delle dotazioni territoriali – Sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e relative fasce di rispetto – "*Linee elettriche aeree di At e MT e relative fasce di rispetto e di attenzione*" - art. 12.1 delle N.T.A;
Tavola dei vincoli
- In parte sistemi, zone ed elementi strutturanti la forma del territorio e di specifico interesse naturalistico – "*Dossi di pianura*";
- In parte altri vincoli di limitazione delle trasformazioni urbanistico edilizie – "*Linee elettriche aeree di AT e MT e relative fasce di rispetto e di attenzione*";
Carte delle Potenzialità archeologiche del Territorio
- Zona "D" – *Centri e nuclei storici aree urbanizzate e urbanizzabili* - art. 10.3 delle N.T.A;
RUE
Pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale
- In parte territorio Rurale – "*TR3 -Sub Ambiti Agricoli Periurbani*" - art. 40.6 delle N.T.A;
- In parte territorio Rurale – "*TR2a – Sub Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola*" – art. 40.5 delle N.T.A;
- In parte ambiti interessati da rischi naturali – "*Dossi di Pianura*" - art. 29.1 delle N.T.A;
- In parte dotazioni territoriali – Sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e relative fasce di rispetto –
"*Linee elettriche aeree di At e MT e relative fasce di rispetto e di attenzione*" - art. 41.3 delle N.T.A;.

A seguito del sopralluogo effettuato, i terreni sono risultati utilizzati come parcheggi.

5.1.4-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E BONIFICA

Non previste.

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

5.1.5-LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non previste.

5.1.6-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Utilizzati da terzi senza contratto, da esecutati e contitolari di diritti.

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;
- 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 (a cui si rimanda per i dettagli dei beni oggetto delle trascrizioni e iscrizioni) che di seguito si riassume:

- Iscrizione del 20/11/2006 – RP 9482 – RG 37312 – IPOTECA LEGALE;
- Iscrizione del 29/11/2006 – RP 9772 – RG 38337 – IPOTECA LEGALE;
- Iscrizione del 20/12/2006 – RP 10520 – RG 40920 – Notaio SERINO IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA MUTUO;

- Iscrizione del 20/12/2006 – RP 10521 – RG 40921 – Notaio SERINO– IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI ALTRA OBBLIGAZIONE;
- Iscrizione del 20/12/2006 – RP 10522 – RG 40922 – Notaio SERINO – IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO;
- Iscrizione del 07/08/2007 – RP 6901 – RG 25690 – IPOTECA LEGALE
- Iscrizione del 07/08/2007 – RP 6902 – RG 25691– IPOTECA LEGALE
- Iscrizione del 10/08/2007 – RP 7035 – RG 26055 – IPOTECA LEGALE;
- Iscrizione del 10/08/2007 – RP 7036 – RG 26056 – IPOTECA LEGALE;
- Iscrizione del 23/03/2009 – RP 1708 – RG 7563 IPOTECA LEGALE;
- Trascrizione contro del 04/02/2019 – RP 1667 – RG 2422 – UFFICIALE ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- Iscrizione del 02/03/2020 – RP 703 – RG 4121 IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivane da RUOLO;
- Trascrizione contro del 10/03/2021 – RP 3841 – RG 5203 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- Trascrizione contro del 01/06/2021 – RP 9515 – RG 12752 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

5.1.8-LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE

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

5.1.9-LOTTO 2: 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

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

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, nonchè 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*** *)*

Di seguito dati usufruttuario originario da atto notaio GRASSELLI FEDERICO del 24-03-1990 nn. 17567/3760 e tabella calcolo relativa

(a seguito di successivo atto l'usufruttuario attuale ALTRO SOGGETTO TERZO):

Cognome Nome

Nato

Sesso M Codice fiscale diritto di USUFRUTTO quota di 5/15
Età

Età del beneficiario	coefficiente	valore usufrutto %	valore nuda Proprietà %
da 79 a 82	5	25,00	75,00

VALORE LOTTO 2

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. CATAST. MQ.	VALORE. AL MQ.	VALORE
Terreno mapp 248	3586,00	8,00 €	28.688,00 €
Terreno mapp 249	116,00	8,00 €	928,00 €
Sommano	**-**	**-**	**29.616,00 €**
Valore dopo abbattimento 20%	-	-	23.692,80 €
Regolarizzazione	-	-	0,00 €
Ripristini, rimozioni, bonifica	-	-	0,00 €
Spese condominiali insolute	-	-	0,00 €
Valore al netto delle decurtazioni	**-**	**-**	**23.692,80 €**
Valore 4/15 proprietà (valore proprietà al netto delle decurtazioni per la quota indicata)	-	-	6.318,08 €
Valore 5/15 nuda proprietà (75% valore proprietà al netto delle decurtazioni per la quota indicata)	-	-	5.923,20 €
Sommano Valore 5/15 nuda proprietà e valore 4/15 proprietà	-	-	**12.241,28 €**

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.)
Disposta la vendita dell'intero nell'ambito di un giudizio divisionale

Valore a corpo arrotondato - base d'asta - € 24.000,00

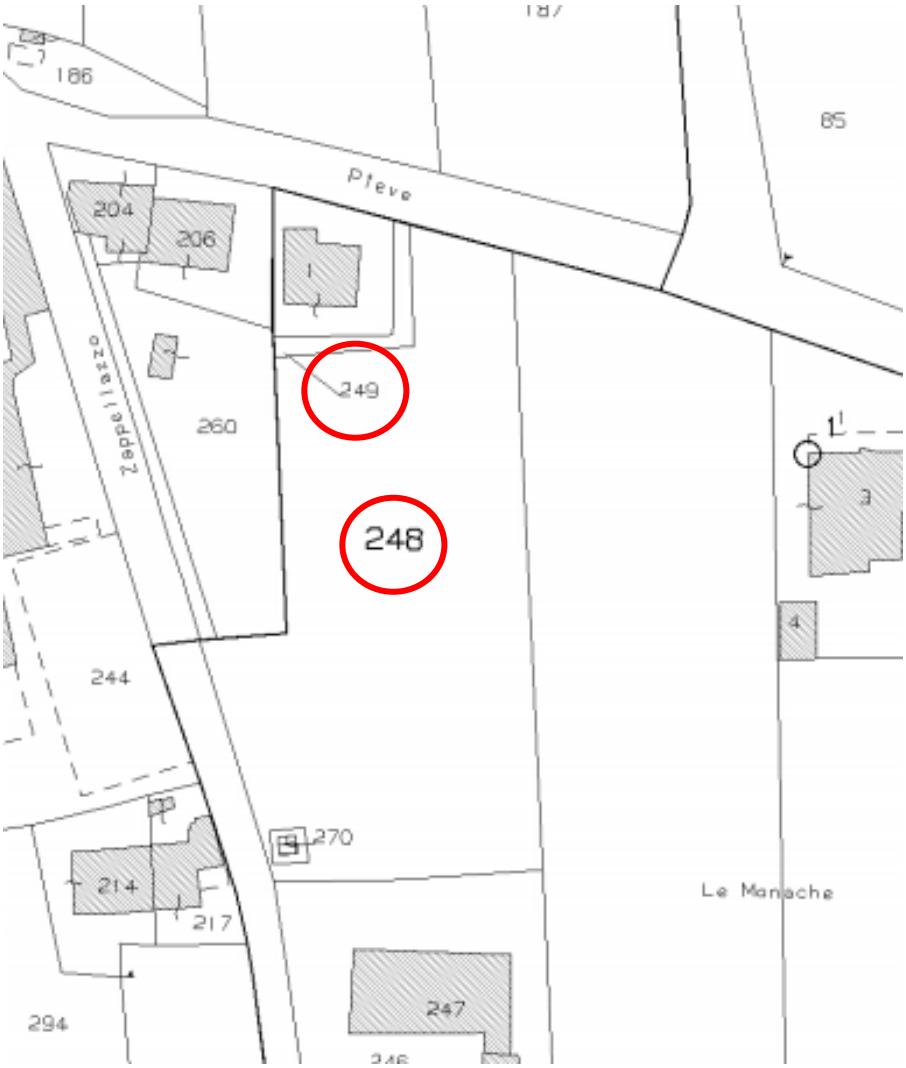
VALORE MINIMO DELL' OFFERTA
18.000,00 EURO

6–ALTRE NOTIZIE

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

Impianti di scarso valore.

Foto e piante **LOTTO 2**

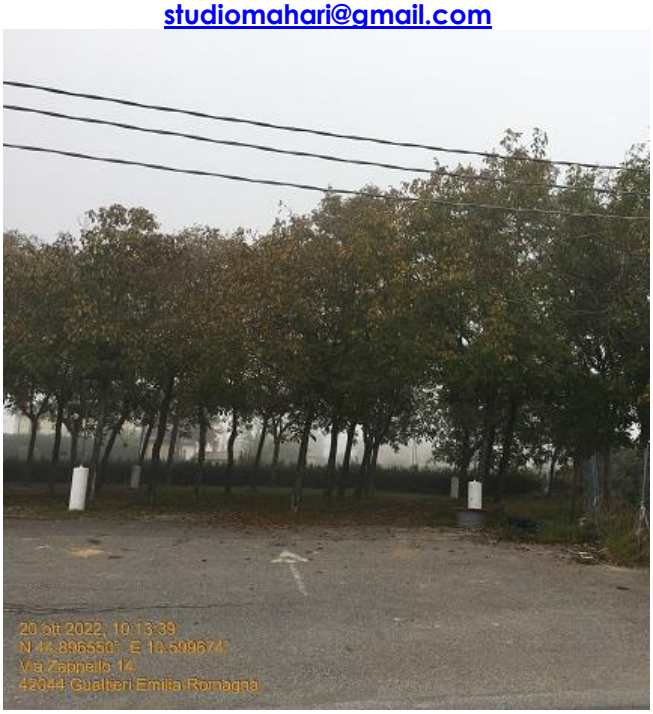


Geom. Saimon Mahari
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia
telefono 0522.439329
cell. 327/0411748 e.mail
studiomahari@gmail.com





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





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

5.1.2-LOTTO 3: DESCRIZIONE COMMERCIALE

3) Fabbricati e locali per esercizi sportivi. Il complesso è così composto: piscina con scivolo (scivolo non compreso nella presente procedura in quanto non rappresentato nei disegni dei beni pignorati), piscinetta (per bambini) con fabbricati di pertinenza, collegata ad altra attività di ristorazione di terzi non oggetto di esecuzione, tettoia a sbalzo, bagni con sovrastante terrazza, gazebo chiuso su tre lati utilizzato per ristoro e altre attività, locale tecnico il tutto su area di circa 2.200,00 mq.

La superficie commerciale delle strutture costruite sul Mappale 243 Sub. 1 e di circa mq. 630,00.

diritti pignorati: -**Proprietà 4/9-**

Disposta la vendita dell'intero nell'ambito di un giudizio divisionale

La struttura si trova in sufficiente stato manutentivo; l'accesso allo scivolo avviene attraverso altra unità immobiliare non oggetto di procedura; il gazebo è completamente chiuso su tre lati con pareti in legno e vetro, ed aperto su un solo lato verso il locale di ristorazione non oggetto di procedura.
Regolarizzazione da eseguire. Utilizzati da terzi senza contratto, da esecutati e contitolari di diritti.

5.1.3-LOTTO 3: REGOLARITA' EDILIZIA

Da quanto è stato possibile verificare presso i pubblici uffici a seguito di ricerca effettuata da incaricato del Comune a seguito della richiesta inoltrata di visionare :" **Pratiche edili esistenti, eventuali ordinanze, provvedimenti e altra documentazione esistente inerente gli immobili oggetto di procedura",** il tecnico preposto del Comune ha inviato via email le pratiche da lui selezionate:

Concessione Edilizia n.41/83 del 28/05/1983;

Concessione Edilizia n.24/86 del 27/11/1986;

Concessione Edilizia n.42/89 del 25/05/1989;

Rich. Agibil. 5 del 03/05/1990;

PDC n.49/06 del 14/11/2007;

DIA 122/08 del 06/11/2008;

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

DIA 39/09 del 23/05/2009

Estratto Certificato di destinazione urbanistica relativo al Lotto (CDU completo in allegati):

Prot.n. 9731/2022
OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
IL RESPONSABILE
Visti:
- La richiesta di certificato di destinazione urbanistica acquisita al protocollo comunale in data 18/08/2022 Prot. n. 8539 presentata da: Geom. Saimon Mahari in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale per l'esecuzione immobiliare n. 117-21 RGE
- L'art. 30 del DPR n.380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- L'art. 12 comma 3 Legge Regionale n.23/2004 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del d.l. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326";
- il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 03/04/2014 e successive varianti;
- il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.), approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 03/04/2014 e successive varianti;
- il 1° Piano Operativo Comunale (P.O.C.) approvato con delibera del Consiglio comunale n. 59 del 30/11/2017;

CERTIFICA
Che gli immobili così catastalmente censiti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Reggio Emilia, in questo Comune:
- FG.17 MAPP. 248
- FG.17 MAPP. 249
- FG.12 MAPP. 185
- FG.12 MAPP. 243

in riferimento a:
- **il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 03/04/2014 e successive varianti;**
- **il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.), approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 03/04/2014 e successive varianti;**
- **il 1° Piano Operativo Comunale (P.O.C.) approvato con delibera del Consiglio comunale n. 59 del 30/11/2017;**

risultano avere le seguenti DESTINAZIONI URBANISTICHE:

FG.12 MAPP.243
PSC
Ambiti e sistemi strutturali
- In parte insediamento Storico – "Centri Storici (Gualtieri/Codisotto;Santa Vittoria) e nuclei storici (Pieve Saliceto/Codilà/Piazza Nuova)" - art. 10.5 delle N.T.A;
- In parte sistema delle dotazioni territoriali – Sistema delle attrezzature e spazi collettivi – "DTC Attrezzature per servizi di rilievo comunale" - art.4.7 delle N.T.A;

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

Tavola dei vincoli
- In parte tutela delle risorse storiche e archeologiche – Centri Storici (Gualtieri/Codisotto-Santa Vittoria) Nuclei storici (pieve Saliceto/Codilà/Piazza Nuova);
Carte delle Potenzialità archeologiche del Territorio
- Zona "D" – Centri e nuclei storici aree urbanizzate e urbanizzabili - art. 10.3 delle N.T.A;
RUE
Pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale
- Dotazioni territoriali – Sistema delle attrezzature e spazi collettivi – "DTCf spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive di rilievo comunale" – art. 41.2 delle N.T.A;.

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

Il gazebo è di dimensioni differenti e completamente chiuso su tre lati con pareti in legno e vetro, ed aperto su un solo lato verso il locale di ristorazione non oggetto di procedura; il chioso è stato spostato in altra posizione; alcune strutture sono state spostate o demolite o hanno diversa conformazione, oltre altro.

5.1.4-LOTTO 3: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E BONIFICA

-

5.1.5-LOTTO 3: 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 **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, 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 3: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Utilizzati da terzi senza contratto, da esecutati e contitolari di diritti.

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

5.1.7-LOTTO 3: 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;
- 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 (a cui si rimanda per i dettagli dei beni oggetto delle trascrizioni e iscrizioni) che di seguito si riassume:

- Iscrizione del 20/11/2006 – RP 9482 – RG 37312 – IPOTECA LEGALE;
- Iscrizione del 29/11/2006 – RP 9772 – RG 38337 – IPOTECA LEGALE;
- Iscrizione del 20/12/2006 – RP 10520 – RG 40920 – Notaio SERINO IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA MUTUO;
- Iscrizione del 20/12/2006 – RP 10521 – RG 40921 – Notaio SERINO– IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI ALTRA OBBLIGAZIONE;
- Iscrizione del 20/12/2006 – RP 10522 – RG 40922 – Notaio SERINO – IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO;
- Iscrizione del 07/08/2007 – RP 6901 – RG 25690 – IPOTECA LEGALE
- Iscrizione del 07/08/2007 – RP 6902 – RG 25691– IPOTECA LEGALE
- Iscrizione del 10/08/2007 – RP 7035 – RG 26055 – IPOTECA LEGALE;
- Iscrizione del 10/08/2007 – RP 7036 – RG 26056 – IPOTECA LEGALE;

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

- Iscrizione del 23/03/2009 – RP 1708 – RG 7563 IPOTECA LEGALE;
- Trascrizione contro del 04/02/2019 – RP 1667 – RG 2422 – UFFICIALE ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- Iscrizione del 02/03/2020 – RP 703 – RG 4121 IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivane da RUOLO;
- Trascrizione contro del 10/03/2021 – RP 3841 – RG 5203 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- Trascrizione contro del 01/06/2021 – RP 9515 – RG 12752 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

5.1.8-LOTTO 3: DIRITTO DI PRELAZIONE

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

5.1.9-LOTTO 3: 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, nonchè 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 3

Stima del bene descritto:

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

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
Fabbricati e locali per esercizi sportivi-piscine	**630,00**	**745,00**	**469.350,00 €**
Valore dopo abbattimento 20%	-	-	375.480,00 €
Regolarizzazione	-	-	-10.000,00 €
Ripristini, rimozioni, bonifica	-	-	0,00 €
Spese condominiali insolute	-	-	0,00 €
Valore al netto delle decurtazioni	**-**	**-**	**365.480,00 €**
Valore 4/9 proprietà (valore proprietà al netto delle decurtazioni per la quota indicata)	**-**	**-**	**162.435,56 €**

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.)

Disposta la vendita dell'intero nell'ambito di un giudizio divisionale

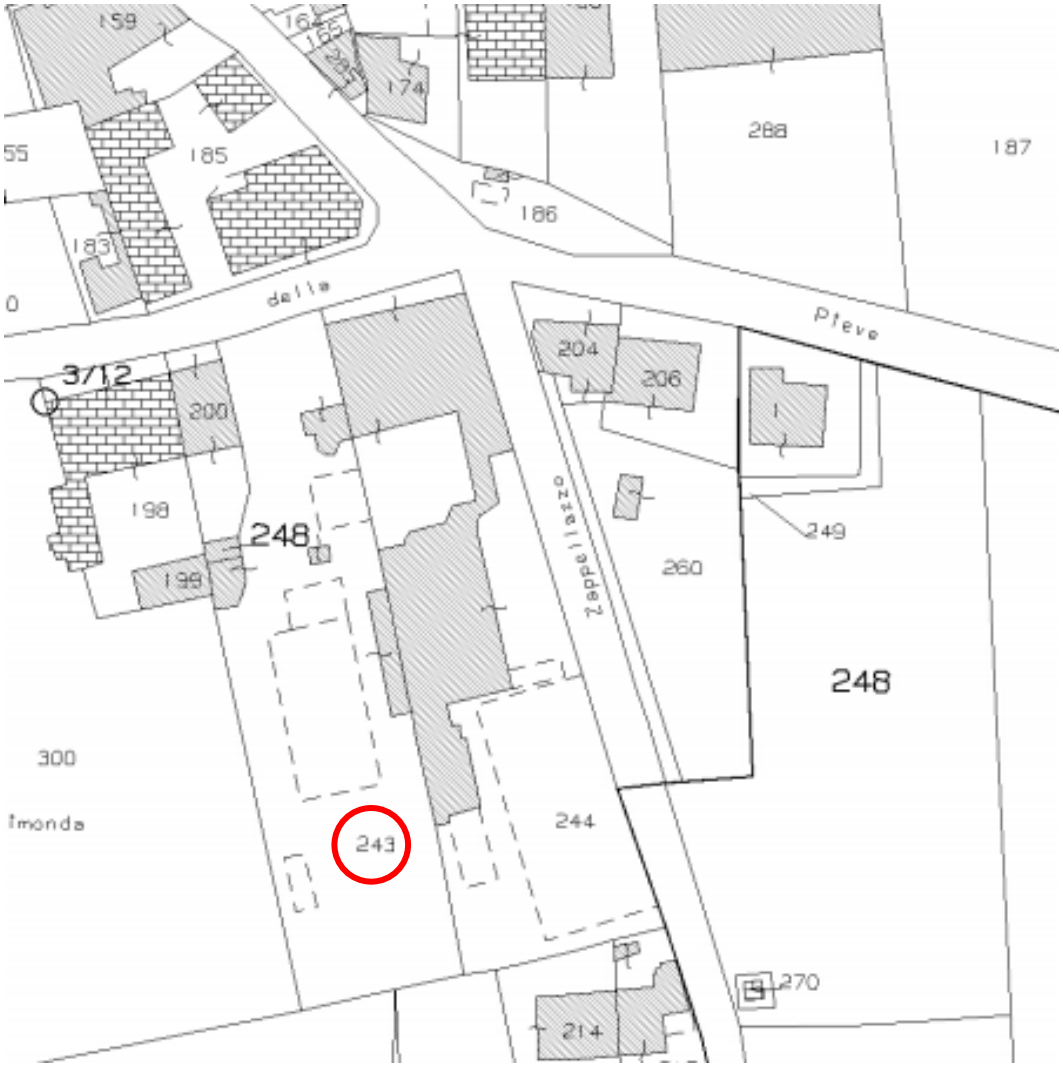
Valore a corpo arrotondato - base d'asta - € 365.480,00

VALORE MINIMO DELL' OFFERTA
274.110,00 EURO

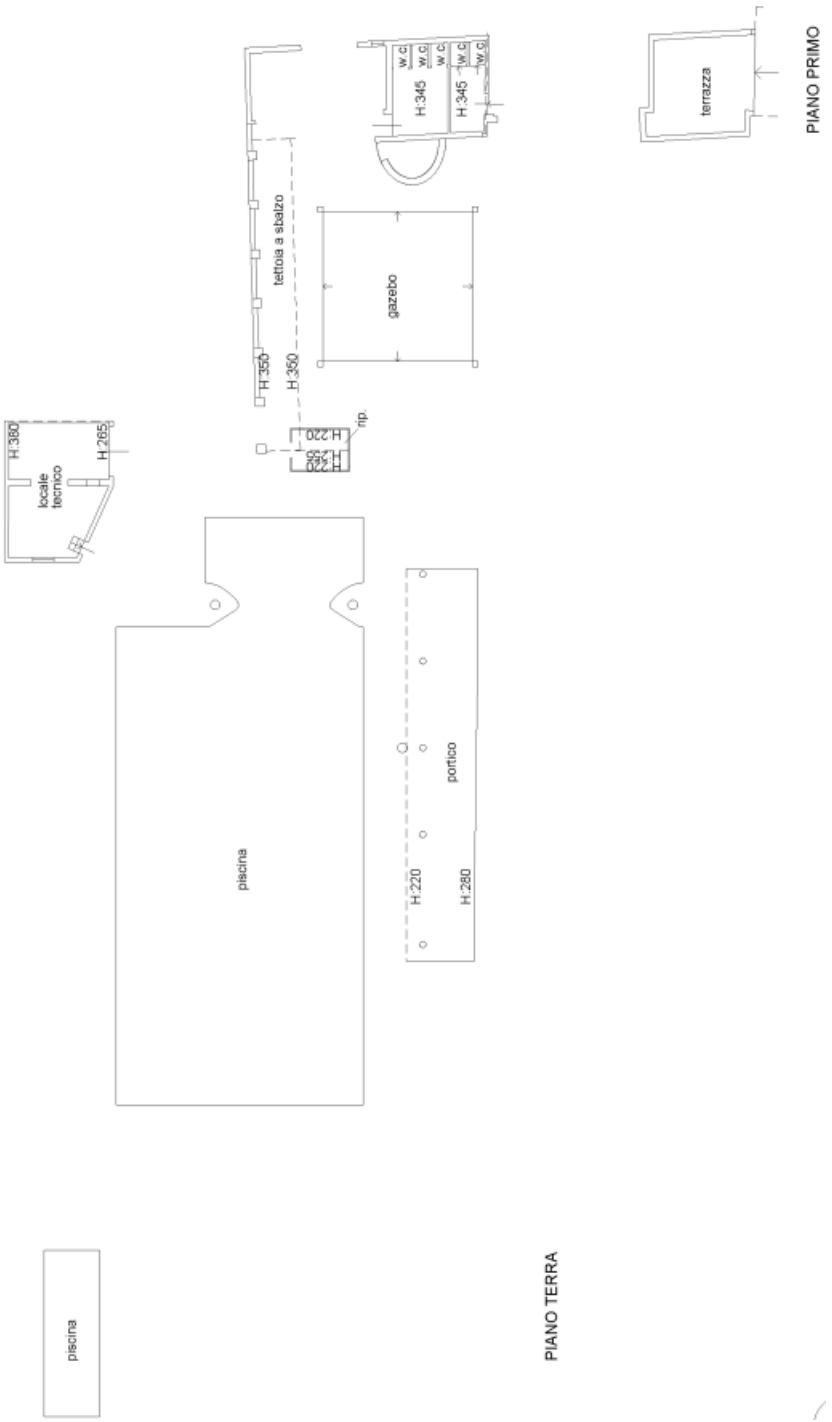
6–ALTRE NOTIZIE

Arredo e impianti di scarso valore.

Geom. Saimon Mahari
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia
telefono 0522.439329
cell. 327/0411748 e.mail
studiomahari@gmail.com
Foto e piante **LOTTO 3**



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

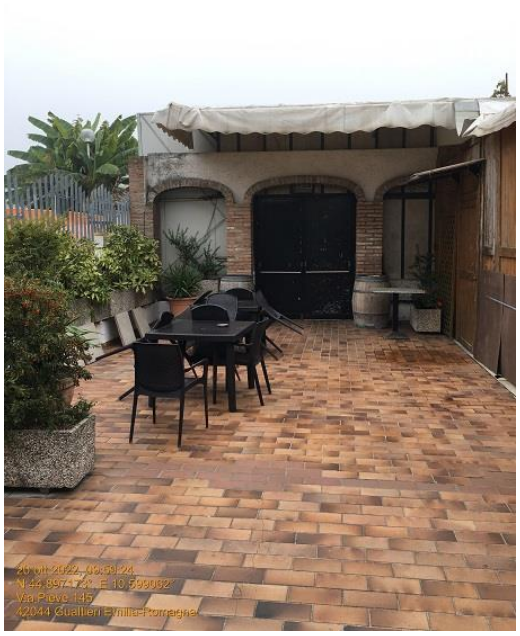


Geom. Saimon Mahari
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia
telefono 0522.439329
cell. 327/0411748 e.mail
studiomahari@gmail.com





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







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





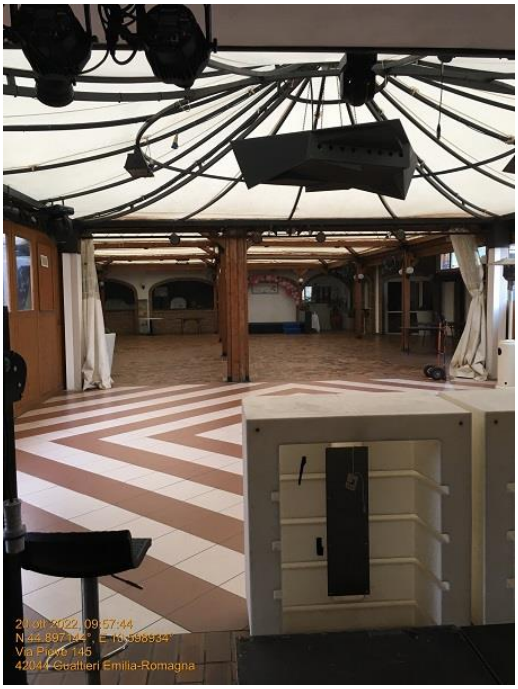


Geom. Saimon Mahari
Via A. Bertolani, 7/1 Reggio Emilia
telefono 0522.439329
cell. 327/0411748 e.mail
studiomahari@gmail.com









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



La perizia è stata modificata nelle parti indicate dal G.E. nel provvedimento del 09-10-2023 (le quote di nuda proprietà e usufrutto sono rimasta invariate perché non variato il periodo di età di riferimento e le percentuali anche con le nuove tabelle 2023) tutti gli altri accertamenti, documenti, considerazioni e altro fanno riferimento al primo deposito della perizia:

dispone

che lo stimatore provveda a detrarre dal valore stimato del lotto 1 solo il costo per la bonifica da eternit; nessun costo per "sgombero e pulizia" del lotto 3, con conseguente deposito di relazione emendata;

La perizia è stata modificata come da **provvedimento del G.E. del 15-05-2025** (tutti gli altri accertamenti, documenti, considerazioni e altro fanno riferimento al primo deposito della perizia):

"... considerato che, alla luce del fatto che viene disposta la vendita dell'intero nell'ambito di un giudizio divisionale, lo stimatore dovrà integrare la perizia già depositata in sede esecutiva, che dovrà essere trasmessa celermente all'Associazione notarile; ..."

Reggio Emilia, li' 15/05/2025 **L'esperto stimatore designato**

Geom. Saimon Mahari