

Geom. Saimon Mahari

Iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n. 1877 dal 8/3/1999

Iscritto all'albo dei Consulenti del Tribunale di Reggio Emilia dal 2005 al n. 769/127-n. iscr albo CTU 267

Via Aldo Bertolani, 7/1 Reggio Emilia cell. 327/0411748

studiomahari@gmail.com

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare N. 111/24 RGE

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

Esecuzione promossa da: **HOIST ITALIA S.R.L**

(Avv. GIOVANNI SIMONE)

contro:



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: **Geom. Saimon Mahari**



Geom. Saimon Mahari

Iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n. 1877 dal 8/3/1999

Iscritto all'albo dei Consulenti del Tribunale di Reggio Emilia dal 2005 al n. 769/127-n. iscr albo CTU 267

Via Aldo Bertolani, 7/1 Reggio Emilia cell. 327/0411748

studiomahari@gmail.com

<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI		25/06/2024																
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1 (1/2+1/2)																
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	-	Comune di Cadelbosco di Sopra (RE), Via Martin Luther King, 29																
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	-	<table><tr><td><i>Foglio</i></td><td><i>Particella</i></td><td><i>Sub</i></td><td><i>Classamento</i></td></tr><tr><td>18</td><td>493</td><td>9</td><td>Cat.A/2</td></tr><tr><td>18</td><td>493</td><td>10</td><td>Cat.C/6</td></tr><tr><td>18</td><td>493</td><td>22</td><td>Cat.C/6</td></tr></table>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Classamento</i>	18	493	9	Cat.A/2	18	493	10	Cat.C/6	18	493	22	Cat.C/6
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Classamento</i>																
18	493	9	Cat.A/2																
18	493	10	Cat.C/6																
18	493	22	Cat.C/6																
<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>	-		Libero																
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-		L'arredo presente è di nessun valore così come gli elettrodomestici																
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-		-																
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-		-																
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		-																
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 100.000,00 - EURO																		
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 75.000,00 - EURO																		
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	28 maggio 2025																		
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	Credito Emiliano, Via Emilia San Pietro, 4, Reggio Emilia																		



Geom. Saimon Mahari

Iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n. 1877 dal 8/3/1999

Iscritto all'albo dei Consulenti del Tribunale di Reggio Emilia dal 2005 al n. 769/127-n. iscr albo CTU 267

Via Aldo Bertolani, 7/1 Reggio Emilia cell. 327/0411748

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

Iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n. 1877 dal 8/3/1999
Iscritto all'albo dei Consulenti del Tribunale di Reggio Emilia dal 2005 al n. 769/127-n. iscr albo CTU 267
Via Aldo Bertolani, 7/1 Reggio Emilia cell. 327/0411748
studiomahari@gmail.com

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 111/2024 RGE

Esecuzione promossa da: **HOIST ITALIA S.R.L**

(Avv. GIOVANNI SIMONE)

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. GIOVANNI SIMONE
2. [REDACTED] (esecutati)

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



Geom. Saimon Mahari

Iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n. 1877 dal 8/3/1999

Iscritto all'albo dei Consulenti del Tribunale di Reggio Emilia dal 2005 al n. 769/127-n. iscr albo CTU 267

Via Aldo Bertolani, 7/1 Reggio Emilia cell. 327/0411748

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 CADELBOSCO DI SOPRA

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
F	CADELBOSCO DI SOPRA(RE) Piano T-1	18	493	9	Cat.A/2	4 vani	
F	CADELBOSCO DI SOPRA(RE) Piano T	18	493	10	Cat.C/6		
F	CADELBOSCO DI SOPRA(RE) Piano T	18	493	22	Cat.C/6		

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

IIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI E/O TERRENI COMUNE CADELBOSCO DI SOPRA

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
F	CADELBOSCO DI SOPRA(RE) VIA MARTIN LUTHER KING n. 29 Piano T-1	18	493	9	Cat.A/2	4 vani	Euro: 330,53
F	CADELBOSCO DI SOPRA(RE) VIA MARTIN LUTHER KING n. 29 Piano T	18	493	10	Cat.C/6	15 m2	Euro: 49,58
F	CADELBOSCO DI SOPRA(RE) VIA MARTIN LUTHER KING n. SN Piano T	18	493	22	Cat.C/6	25 m2	Euro: 82,63

¹ Vedi allegato 8.5



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 11/12/2024. Vi è corrispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e quelli catastali.

4-DESCRIZIONE DEI BENI²

In complesso edilizio sito in Cadelbosco di Sopra (RE), via Martin Luther King n. 29 e precisamente:

- appartamento di civile abitazione, con area cortiliva in esclusiva proprietà, disposto su due livelli, composto: al piano terra da monolocale, bagno, cantina, disimpegno, zona cottura, due portici, autorimessa e posto auto; al piano primo da lavanderia, ripostiglio, disimpegno e due sottotetti, collegati al piano terra da scala interna;

diritto pignorato **-Proprietà 1/1-**

Superficie commerciale **appartamento e cantina** pari a **74,00 ca mq⁵**. Superficie commerciale **autorimessa 18,00 ca mq**, superficie commerciale **posto auto scoperto 25,00 ca mq**. Gli immobili sono in scarso stato di manutenzione con pavimenti prevalentemente in ceramica o simili, tinteggio chiaro alle pareti e scuri alle finestre (alcuni scuri rotti o mancanti).I bagni presentano radiatori scrostati in parte, rottura di cassetta per lo scarico e rottura di alcuni sanitari. Presenza di tracce di bagnamento/umidità in parte del muro a piano terra e in soffitti dei locali al piano primo. Le facciate sono in parte intonacate e in parte in mattoni a vista. Impianto elettrico apparentemente a norma per il quale l'esecutato non ha fornito certificazioni per cui necessiteranno verifiche ed eventuali adeguamenti per ottenere i certificati.

² 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

Iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n. 1877 dal 8/3/1999
Iscritto all'albo dei Consulenti del Tribunale di Reggio Emilia dal 2005 al n. 769/127-n. iscr albo CTU 267
Via Aldo Bertolani, 7/1 Reggio Emilia cell. 327/0411748
studiomahari@gmail.com

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 **CADELBOSCO DI SOPRA**

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
F	CADELBOSCO DI SOPRA(RE) VIA MARTIN LUTHER KING n. 29 Piano T-1	18	493	9	Cat.A/2	4 vani	Euro: 330,53
F	CADELBOSCO DI SOPRA(RE) VIA MARTIN LUTHER KING n. 29 Piano T	18	493	10	Cat.C/6	15 m2	Euro: 49,58
F	CADELBOSCO DI SOPRA(RE) VIA MARTIN LUTHER KING n. SN Piano T	18	493	22	Cat.C/6	25 m2	Euro: 82,63

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In complesso edilizio sito in Cadelbosco di Sopra (RE), via Martin Luther King n. 29 e precisamente:

- appartamento di civile abitazione, con area cortiliva in esclusiva proprietà, disposto su due livelli, composto: al piano terra da monolocale, bagno, cantina, disimpegno, zona cottura, due portici, autorimessa e posto auto; al piano primo da lavanderia, ripostiglio, disimpegno e due sottotetti, collegati al piano terra da scala interna;

diritto pignorato **-Proprietà 1/1-**

Superficie commerciale **appartamento e cantina** pari a **74,00 ca mq**. Superficie commerciale **autorimessa** **18,00 ca mq**, superficie commerciale **posto auto scoperto** **25,00 ca mq**.

Ripristini da eseguire. Regolarizzazione da eseguire. Libero

Tribunale di Reggio Emilia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -



Geom. Saimon Mahari

Iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n. 1877 dal 8/3/1999
Iscritto all'albo dei Consulenti del Tribunale di Reggio Emilia dal 2005 al n. 769/127-n. iscr albo CTU 267
Via Aldo Bertolani, 7/1 Reggio Emilia cell. 327/0411748
studiomahari@gmail.com

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:

Permesso di costruire n.04/046 rilasciato dal Comune di Cadelbosco di Sopra in data 18 giugno 2004, e successive Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) n. 05/077 agli atti comunali l'8 giugno 2005, e n.05/124 agli atti comunali il 10 ottobre 2005, abitabilità rilasciata con documento datato 02/11/2005.

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

Gli immobili, sia internamente che esternamente sono stati modificati rendendoli diversi sia dalle planimetrie catastali che dai disegni dei progetti presentati. Costruzione di parete esterna sul muro di confine tra due proprietà (altra proprietà non oggetto di procedura) e costruzione di tettoia all'altezza del primo solaio a copertura del muro e spazio sottostante; al piano primo diversa collocazione della parete dove si trova la porta di accesso ad uno dei due locali sottotetto. Oltre altre differenze.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E BONIFICA

Per i ripristini e adeguamenti al fine di riportare gli immobili allo stato legittimato si stima un costo presunto e di massima di euro 5.000,00.

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Si stima un costo di massima e presunto di **euro 800,00** per la presentazione di nuova planimetria catastale conforme al progetto presentato.

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile era in stato di abbandono e non abitato.

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)

Tribunale di Reggio Emilia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -



Geom. Saimon Mahari

Iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n. 1877 dal 8/3/1999

Iscritto all'albo dei Consulenti del Tribunale di Reggio Emilia dal 2005 al n. 769/127-n. iscr albo CTU 267

Via Aldo Bertolani, 7/1 Reggio Emilia cell. 327/0411748

studiomahari@gmail.com

- 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;
- Limitazione di uso di alcune delle parti comuni come da atti notarili;
- Quanto in oggetto è venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione ed onere, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù di ogni genere, se e come esistono (con particolare riferimento a quelle costituite con atti per Notaio S. Aloisio in data 23 marzo 1972 Rep. n. 636/84, trascritto a Reggio nell'Emilia il 5 aprile 1972 ai nn. 3309/2752 e per Notaio Catalini in data 29 gennaio 2002 Rep. n. 96570, trascritto a Reggio nell'Emilia il 22 febbraio 2002 ai nn. 5072/2966);
- prescrizioni e gli obblighi portati dalla Convenzione Urbanistica col Comune di Cadelbosco di Sopra stipulata con atto in data 11 luglio 2003, Rep. 81618/15117, del Notaio Corradi;
- in particolare dichiarandosi edotta dell'obbligo ivi previsto di partecipare alle spese di manutenzione delle aree di U2 destinate a verde urbano e di quartiere, anche dopo la loro cessione al Comune, mediante regolare contratto di manutenzione da stipularsi con idonea ditta del settore. Si precisa che l'area di sedime dei fabbricati, le aree comuni e le aree esclusive esterne, rimarranno vincolate dal punto di vista urbanistico a favore dell'intero intervento eseguito; la relativa potenzialità edificatoria viene quindi vincolata a favore dell'intervento stesso e sua eventuale futura ricostruzione, creandosi le corrispondenti servitù; in caso di riedificazione del fabbricato pertanto, l'intera potenzialità edificatoria dell'area al momento utilizzabile sarà attribuita a ciascun condomino in misura proporzionale alla sua preesistente proprietà;
- 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:

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Reggio Emilia il 25/06/2024 ai nn.14079/10408 emesso dal Tribunale di REGGIO NELL'EMILIA

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Reggio Emilia il 02/10/2013 ai nn.17522/12551 emesso dal Tribunale di REGGIO NELL'EMILIA

Tribunale di Reggio Emilia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -



Geom. Saimon Mahari

Iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n. 1877 dal 8/3/1999

Iscritto all'albo dei Consulenti del Tribunale di Reggio Emilia dal 2005 al n. 769/127-n. iscr albo CTU 267

Via Aldo Bertolani, 7/1 Reggio Emilia cell. 327/0411748

studiomahari@gmail.com

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Reggio Emilia il 24/05/2006 ai nn.16164/4245 atto notarile pubblico per notar GIOVANNI ARICO' (REGGIO NELL'EMILIA) del 18/05/2006, rep.46667/5250

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

Iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n. 1877 dal 8/3/1999

[Iscritto all'albo dei Consulenti del Tribunale di Reggio Emilia dal 2005 al n. 769/127-n. iscr albo CTU 267](#)

Via Aldo Bertolani, 7/1 Reggio Emilia cell. 327/0411748

studiomahari@gmail.com

DESCRIZIONE	SUP. COMMERC. MQ.	VALORE. AL MQ.	VALORE
appartamento con cantina	74,00	1.500,00 €	111.000,00 €
garage	18,00	600,00 €	10.800,00 €
posto auto	25,00	400,00 €	10.000,00 €
Sommano	-	-	131.800,00 €
Valore dopo abbattimento 20%	-	-	105.440,00 €
Regolarizzazione	-	-	-800,00 €
Ripristini, rimozioni	-	-	-5.000,00 €
Spese condominiali insolute			0,00 €
VALORE BENI	99.640,00 €		

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

Valore a corpo arrotondato - base d'asta - € 100.000,00
--

**VALORE MINIMO DELL' OFFERTA
75.000,00 EURO**

6-ALTRE NOTIZIE

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

Reggio Emilia, li 05/04/2025

L'esperto stimatore designato
Geom. Saimon Mahari

Tribunale di Reggio Emilia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

