

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. 117/24 RGE

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

Esecuzione promossa da: [REDACTED]

(Avv. GIORGIO BOIARDI)

contro: [REDACTED]

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 | | 26/06/2024 |
| <u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u> | SI | | PROPRIETÀ – QUOTA 1/1 |
| <u>UBICAZIONE IMMOBILI</u> | - | - | Reggio Emilia (RE), Via Don G. Alai, 2/1 |
| <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u> | - | - | Foglio Particella Sub Classamento 135 39 85 A/3 |
| <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> | - | | NOTE |
| <u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u> | €. 26.000,00 - EURO | | |
| <u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u> | €. 19.500,00 - 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° 117/2024 RGE

Esecuzione promossa da: [REDACTED]

(Avv. GIORGIO BOIARDI)

contro:

[REDACTED]

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. GIORGIO BOIARDI
2. [REDACTED] (esecutato)

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 **REGGIO EMILIA**

1. XXXXXXXXXX Diritto di: Proprieta' per 1/1

| CATASTO | Ubicazione | Dati catastali | | | | | |
|---------|--------------------------------------|----------------|------------|----------------------|--------------------------|---------------------------------|---------|
| | | Fg. | Zona cens. | Mappale e subalterno | Consistenza e superficie | Categoria ² e classe | Rendita |
| F | VIA DON GIOVANNI ALAI n. 2/A Piano T | 135 | | 39 SUB 85 | VANI 2 Tot. 40 mq | A/3 | - |

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

IIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI E/O TERRENI COMUNE **REGGIO EMILIA**

1. XXXXXXXXXX Diritto di: Proprieta' per 1/1

| CATASTO | Ubicazione | Dati catastali | | | | | |
|---------|--------------------------------------|----------------|------------|----------------------|--------------------------|--------------------|---------|
| | | Fg. | Zona cens. | Mappale e subalterno | Consistenza e superficie | Categoria e classe | Rendita |
| F | VIA DON GIOVANNI ALAI n. 2/A Piano T | 135 | | 39 SUB 85 | VANI 2 Tot. 40 mq | A/3 | - |

1 Vedi allegato 8.5

2 Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - **A/4: abitazioni di tipo popolare** - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - A/10: uffici e studi privati - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - C/7: tettoie chiuse o aperte - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: Istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.

Tribunale di Reggio Emilia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Geom. Saimon Mahari

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

3.3-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 18/12/2024. Vi è corrispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e quelli catastali.

4-DESCRIZIONE DEI BENI³

In complesso edilizio sito in Reggio Emilia (RE), Via Don G. Alai, 2/1e precisamente:

- monolocale con bagno e antibagno al piano terra;

diritto pignorato **-Proprietà 1/1-**

Superficie commerciale **monolocale** pari a **40,00 ca mq.**

Regolarizzazioni da eseguire. Spese condominiali insolute. Libero

L'immobile è in scarso stato di manutenzione con pavimenti prevalentemente in ceramica o simili, tinteggio chiaro alle pareti. Il bagno richiede sostituzione di alcuni sanitari. Sono in corso lavori per interventi superbonus efficientamento energetico e sismico. Impianto elettrico apparentemente **NON** a norma per il quale l'esecutato non ha fornito certificazioni.

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

5-LOTTE DI VENDITA

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

3

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



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

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI E/O TERRENI COMUNE **REGGIO EMILIA**

1. [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1

| CATASTO | Ubicazione | Dati catastali | | | | | |
|---------|--------------------------------------|----------------|------------|----------------------|--------------------------|--------------------|---------|
| | | Fg. | Zona cens. | Mappale e subalterno | Consistenza e superficie | Categoria e classe | Rendita |
| F | VIA DON GIOVANNI ALAI n. 2/A Piano T | 135 | | 39 SUB 85 | VANI 2 Tot. 40 mq | A/3 | - |

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In complesso edilizio sito in Reggio Emilia (RE), Via Don G. Alai, 2/1 e precisamente:

- monolocale con bagno e antibagno al piano terra;

diritto pignorato **-Proprietà 1/1-**

Superficie commerciale **monolocale** pari a **40,00 ca mq.**

Regolarizzazioni da eseguire. Spese condominiali insolute. Sono in corso lavori per interventi superbonus efficientamento energetico e sismico. Libero

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 sul portale <https://inpratica.microdisegno.com/reggioemilia/default.html> con i nominativi dell'esecutato e dei precedenti proprietari risultano le seguenti pratiche:

Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Reggio Emilia in data 15-06-1961 al n. 18343, cambio di destinazione d'uso autorizzazione rilasciata il 19-4-1999 al n. 6275-99, abitabilità del 8-8-2000 n. 5697-2000. Sono in corso lavori per interventi superbonus efficientamento energetico e sismico ai nn. 272115/2022 del 24/11/2022, 49800/2024 del 26/02/2024, 51555/2024 del 28/02/2024.

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

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'immobile presenta alcune differenze nelle misure interne dei locali, oltre eventuali altre differenze non rilevabili dato il gran numero di mobilio e beni personali accatastati nell'alloggio.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E BONIFICA

NESSUNA

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 e di massima in euro **3.000,00** (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 che predisporrà autonoma lettera di incarico e richiesta di onorari per le attività necessarie).

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)
- 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);

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

- 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;
- 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 26/06/2024 ai nn.14163/10462

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.

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

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

VALORE LOTTO 1

Stima del bene descritto:

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

| DESCRIZIONE | SUP. COMMERC. MQ. | VALORE. AL MQ. | VALORE |
|------------------------------|-------------------|----------------|--------------------|
| Monolocale | 40,00 | 950,00 € | 38.000,00 € |
| Valore dopo abbattimento 20% | - | - | 30.400,00 € |
| Regolarizzazione | - | - | -3.000,00 € |
| Ripristini, rimozioni | - | - | 0,00 € |
| Spese condominiali insolute | | | -1.403,26 € |
| VALORE BENI | | | 25.996,74 € |

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 - € 26.000,00 |
|---|

VALORE MINIMO DELL' OFFERTA
19.500,00 EURO

6-ALTRE NOTIZIE

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

Si riporta di seguito estratto informazioni ricevuto da studio di amministrazione condominiale:

Date: Fri, 28 Mar 2025 09:15:54 +0100

Subject: R: ESEC IMM 117-24 RGE Richiesta dati condominiali

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

Buongiorno,

di seguito in rosso le informazioni richieste:

- ammontare medio delle spese condominiali ordinarie **preventivo ordinario es.2024/2025 € 722,27**
- esistenza di lavori di manutenzione straordinaria approvati, loro stato e numero di protocollo delle pratiche **interventi superbonus 110% ancora in fase di esecuzione**
- ammontare complessivo delle spese condominiali insolute **e/c allegato aggiornato ad oggi**
- esistenza di spese condominiali insolute maturate (solo) nell'anno in corso e nell'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.) **anno in corso (preventivo es.24/25) € 722,27 + anno precedente (rendiconto es.23/24 € 680,99)**
- ultimo bilancio nel quale siano individuabili i millesimi generali di proprietà inerenti gli immobili oggetto di esecuzione **in allegato**
- regolamento di condominio **in allegato**
- eventuali altre formalità, vincoli, oneri di natura condominiale che saranno opponibili all'acquirente

Estratto conto complessivo posizione esecutato da studio di amministrazione condominiale:

| Estratto conto movimenti in data 28/03/2025 gestione GLOBALE - Periodo: Dal 01/08/2024 al 31/07/2025 | | | | | | | |
|--|----------|----------------|--|--------------|------------------|---------|---------------------|
| Num | Data Reg | Causale | Descrizione movimento | Codice Unità | Debiti | Crediti | Saldo |
| | 01/08/24 | Saldo iniziale | Gestione Ordinaria | 001.E.U.I.58 | 10.235,66 | | 10.235,66 Db |
| 637 | 28/02/25 | Rate | 1^ Rata ord.cond.AURORA | 001.E.U.I.58 | 120,37 | | 10.356,03 Db |
| | | | Totali Partecipante (S.e. & o.) | | 10.356,03 | | 10.356,03 Db |

Reggio Emilia, li 06/04/2025

L'esperto stimatore designato
Geom. Saimon Mahari

Tribunale di Reggio Emilia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

