

MANGHI geometra SARA

Studio Tecnico Manghi - Via A. Volta n. 1/1 RE

TEL . 0522922110 - FAX . 0522922204 - Mail : sara@studiomanghi.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura n°125/24 R.G. Esec -G.Es.dott. C. SOMMARIVA

promossa da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Contro : **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Perito Esperto designato : **geometra Sara Manghi**



Immobile - via Magliani n°1 - Reggio Emilia -

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA e ALLEGATI

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO	-		26/07/2024 R.G. 17096 RP 12604				
DIRITTO REALE PIGNORATO			PIENA PROPRIETÀ				
UBICAZIONE IMMOMILI	-		Reggio Emilia – Via Magliani n.1				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPAL	SUB.	categoria
		RE		114	372	10	A/2
				114	372	19	C/6
CONFORMITÀ CATASTALE			NO				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA			NO				
CONFORMITÀ IMPIANTI			Non sono state reperite le certificazioni di conformità				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA			NO				
STATO OCCUPAZIONALE	-		Occupato dall’esecutato				
STATO DI ARREDAMENTO	-		Arredato – materiale di scarso valore commerciale				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-						
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-						
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		Si				
VALORE DETERMINATO A BASE D’ASTA	€. 104.000,00						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 78.000,00						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	25/06/2025						

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 125/24 R.G. Es.

Esecutati xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Procedente xxxxxxxxxxxxxxxx

con avvocato: **Avv. Micheli Francesca**

francesca.micheli@avv.sp.legalmail.it

- Data conferimento incarico – giuramento : 11.12.2024
- Scadenza di consegna della relazione in Cancelleria delle esecuzioni: 25.05.2025
- Udienza: 25.06.2025
- Data di trascrizione del pignoramento: **26/07/2024 R.G. 17096 RP 12604**

2- COMUNICAZIONI / ACCESSO

- In data 08/01/2025 contestualmente al giuramento si è provveduto, a dare notizia all'esecutato ed al procuratore del creditore procedente, che le operazioni peritali erano state iniziate in data odierna, presso lo studio della scrivente.
- Successivamente il sopralluogo è stato organizzato dall'I.V.G. di Reggio Emilia per il giorno 29/01/2025.
- Il 29/01/'25 la scrivente ha provveduto ad effettuare il programmato sopralluogo, unitamente all'IVG, all'immobile in oggetto - alla presenza dell'esecutato; è stata effettuata l'ispezione dei luoghi scattando fotografie ed effettuando misure di controllo in raffronto alle planimetrie catastali precedentemente reperite.
- Successivamente è stato richiesto l'accesso agli atti comunali presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di Reggio Emilia e, ricevuta la

documentazione, si sono confrontate le risultanze del sopralluogo con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie estratte dell'Addetto al servizio.

- E' stato verificato presso l'Agenzia delle Entrate la sussistenza di eventuali contratti di locazione, tale ricerca è risultata negativa.

3- DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I- BENI CENSITI all'Agenzia del Territorio di RE - Catasto Fabbricati Comune di RE

INTESTATI									
xxxxxxxxxxxx				x				Prop. 1/2	
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx								Prop. 1/2	
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi						Classamento	
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Consist. .	Sup mq..	Rendita
Appartamento	Via Domenico. Magliani n.1	114	372	10	A/2	2	4		€ 340,86
Autorimessa		114	372	19	C/6	4	23		€ 68,90

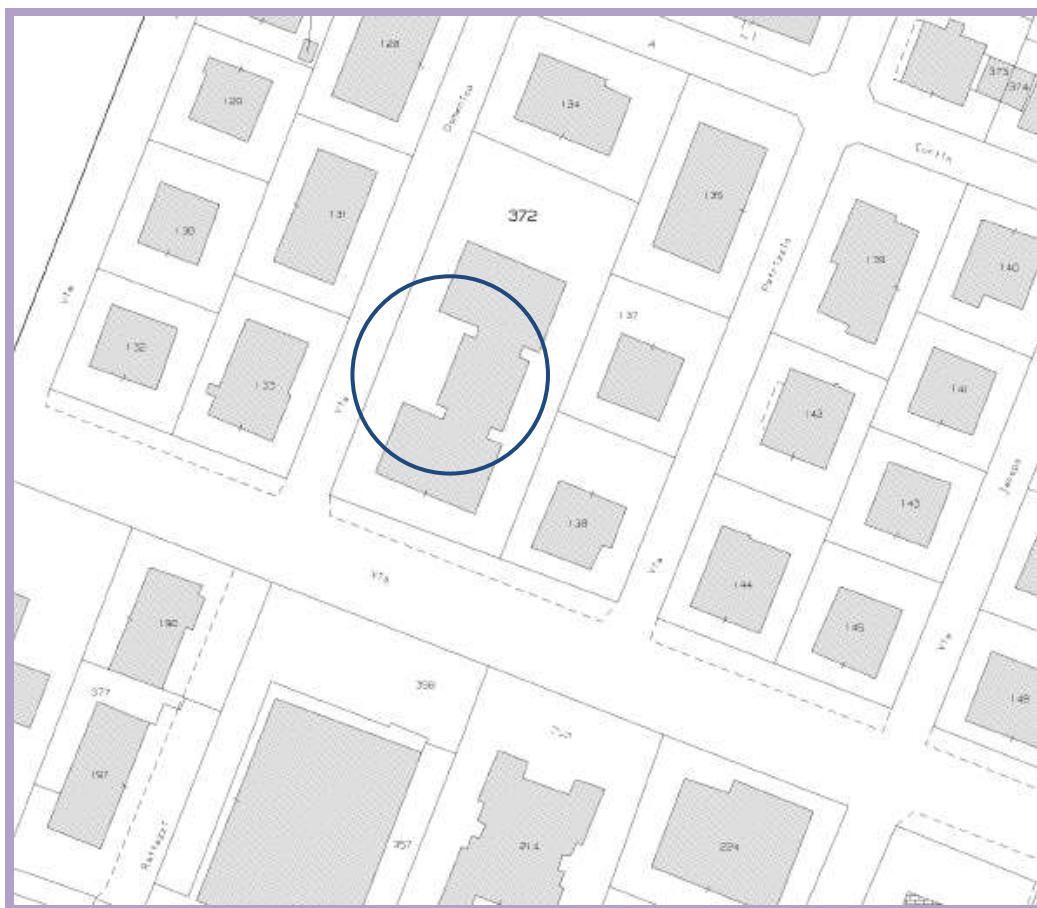
3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

II- BENI CENSITI all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di RE

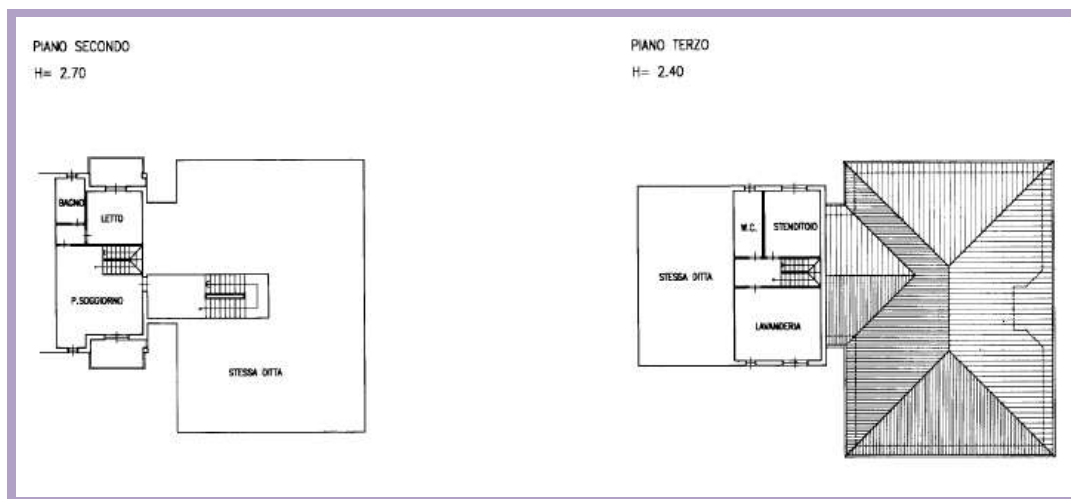
INTESTATI									
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx				x				Prop. 1/2	
								Prop. 1/2	
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi						Classamento	
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Consist. .	Sup mq..	Rendita
Appartamento	Via Domenico. Magliani n.1	114	372	10	A/2	2	4	83	€ 340,86
Autorimessa		114	372	19	C/6	4	23	25	€ 68,90

.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

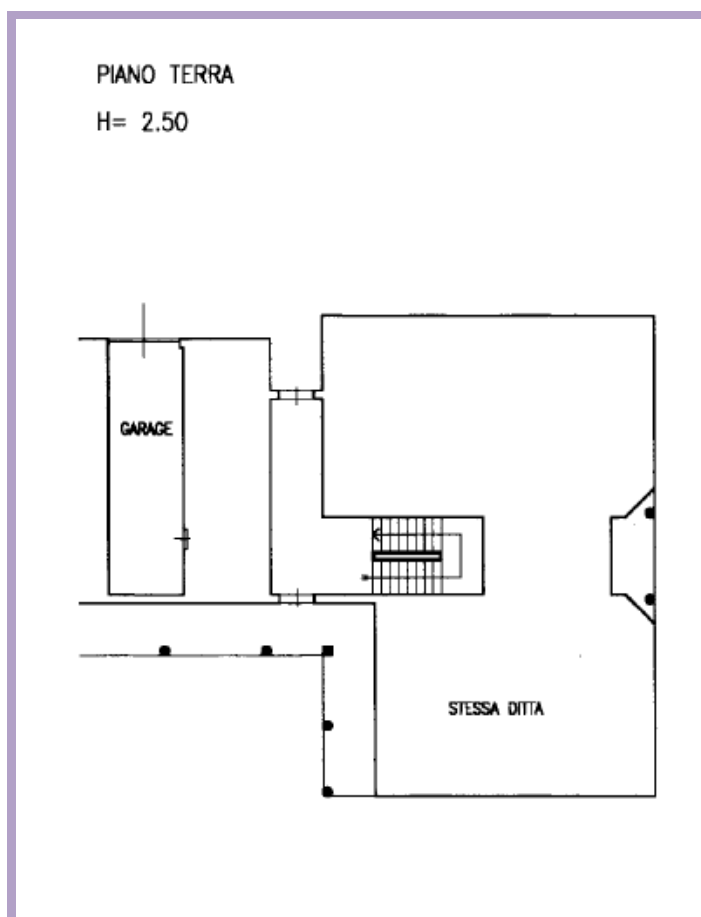
- I dati catastali riportati nello **schema I** sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello **schema II** sono quelli della situazione catastale attuale; vi è corrispondenza fra gli identificativi. I beni risultano correttamente pignorati.
- Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi accertato, vi sono modifiche interne e d'uso.



*Stralcio estratto di mappa fuori scala -
Fog. 114- particella 372*



Stralcio Planimetria catastale sub 10 – Fuori scala



Stralcio Planimetria catastale sub 19 – Fuori scala

4- DESCRIZIONE

Piena proprietà di abitazione su due livelli - piano secondo e terzo - di edificio condominiale con annessa autorimessa al pianterreno, bene sito nel Comune di Reggio Emilia , in via D. Magliani n.1

Il condominio è privo di ascensore.



- L'edificio che comprende il bene in esame si eleva per 4 piani fuori terra; la struttura portante verticale è in cemento armato con tamponature in laterizio intonacato e tinteggiato. La copertura è del tipo tradizionale a falde inclinate e cornicioni sporgenti.
- L'abitazione ha accesso dal vano scala condominiale ed è così distribuita al piano secondo: ingresso su soggiorno, cucina abitabile, due balconi, disimpegno, bagno , scala interna a giorno per accedere al piano terzo ove vi è : corridoio, due camere da letto ed un bagno; completa l'unità ampia autorimessa posta al pianterreno. La superficie del piano terzo è accessoria (stenditoi e lavanderia), sono state ricavate le camere da letto senza autorizzazione.

- L'appartamento ha pavimenti in parquet, mentre in ceramica sono i rivestimenti dei bagni e della cucina. I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetrocamera protetti da tapparelle in PVC; le porte interne sono in legno tamburato; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I bagni sono attrezzati con le consuete apparecchiature igienico sanitarie, complete di rubinetterie ed accessori. L'abitazione ha un'altezza utile al piano secondo di ml 2.70 , mentre al piano terzo di ml 2.65
- Si segnala che nei bagni vi sono segni di umidità da condensa.
- L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni metallici . L'abitazione è provvista di condizionatore d'aria.
- L'impianto elettrico è del tipo civile con posa sottotraccia, non sono state fornite alla scrivente le certificazioni di conformità degli impianti .
- L'unità non è provvista di APE
- L'autorimessa è ubicata al piano terra, ha pavimentazione in gres e portone basculante. L'accesso è da cancello carrabile motorizzato comune al complesso immobiliare.
- Lo stato manutentivo generale risulta discreto.

5- LOTTI DI VENDITA

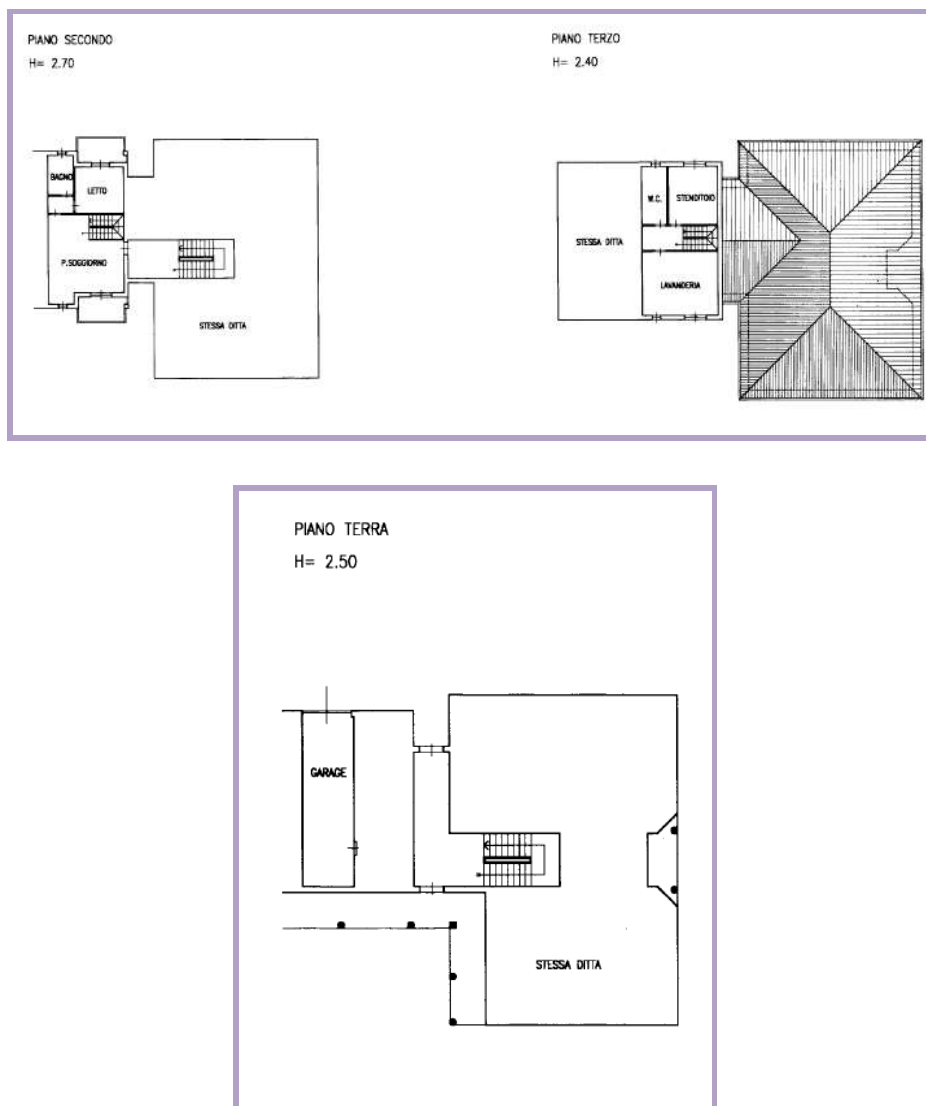
5.1-LOTTO unico: DATI CATASTALI

*BENI CENSITI all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati della Provincia di RE **Comune di RE***

INTESTATI									
xxxxxxxxxxxxxx								Prop. 1/2	
								Prop. 1/2	
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi						Classamento	
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Consist. .	Sup mq..	Rendita
Appartamento	Via Domenico. Magliani n.1	114	372	10	A/2	2	4		€ 340,86
Autorimessa		114	372	19	C/6	4	23		€ 68,90

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** –etc...

Stralcio planimetrie catastali – fuori scala



CONFINI:

L'abitazione confina a nord con sub 6 , ad est e ovest a salto cortile comune.

L'autorimessa confina a nord con sub 18 a est con cortile comune sub 30 e a sud con sub 20 , 9 e 28.

Salvo altri.

5.2-LOTTO unico: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di appartamento posto su due livelli, sito al piano secondo e terzo, in pregevole edificio condominiale, così distribuito: ingresso su soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno, due balconi, scala interna a giorno; al piano terzo : corridoio, due camere da letto e bagno; completa l'unità ampia autorimessa posta al pianterreno. La superficie del piano terzo è accessoria, sono state ricavate le camere da letto senza autorizzazione.

Il bene è ubicato a Reggio Emilia , in via D. Magliani n°1 . L'unità ha una superficie ragguagliata di circa mq. 105,25. L'autorimessa ha una sup. di circa mq. 25,3

5.3-LOTTO unico: REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio in oggetto risulta essere stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

Concessione edilizia PG n. 14343/98 del 07/08/1998

Variante a Concessione PG n. 21756/1999

Abitabilità presentata in data 30/03 2000 in atti con il PG 7910/2000

Rilasciata il 16/05/2000 con Attestazione PS n.2139/2000 per decorrenza dei termini senza sopralluogo

✓ I beni non risultano corrispondere ai titoli succitati in quanto vi sono difformità esterne (nelle finestre del piano terzo), ed interne (nelle pareti del piano secondo). Inoltre al piano secondo : la cucina è stata ricavata ove era prevista una camera, ed al piano terzo si è cambiato l'uso dei due locali accessori ricavando due camere da letto e non corrisponde l'altezza interna del piano. Le altre modeste differenze su alcune misure rientrano nelle tolleranze di legge.

In merito alla regolarità edilizia, si precisa che la stessa è stata redatta sulla scorta dell'accesso agli atti comunali effettuata dalla scrivente. La sottoscritta ha basato la sua dichiarazione sulla scorta dei documenti inviati dall'Addetto Comunale secondo i seguenti parametri: dati catastali dell'immobile, indirizzo e numero civico, nominativo intestatari attuali e precedenti. La sottoscritta non si ritiene responsabile nel caso in cui la documentazione prelevata dall'archivio comunale non fosse completa e/o corretta.

Si fa presente che eventuali oneri per incongruenza/difformità anche non rilevate nella presente relazione, resteranno a carico dell'aggiudicatario: i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - ex art 2922 cpc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non può essere impugnata per cause di lesione - sono venduti nella formula del 'visto e piaciuto', intesi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza appunto garanzia alcuna

5.4-LOTTO unico: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Opere di remissione in pristino e pratica di sanatoria -- si stima un costo pari a circa € 11.000,00 .

5.5-LOTTO unico: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo il bene è risultato nel possesso dell'esecutato.

5.6-LOTTO unico: SITUAZIONE CONDOMINIALE

Il condominio è amministrato da :

STUDIO MIRELLA VOCE info@studiomirellavoce.it.

I millesimi di proprietà generale sono pari a 44,00, non sono state deliberate spese straordinarie, le spese di gestione ordinaria sono circa € 800,00 annui; vi sono spese condominiali insolute di circa € 400,00

Si allega bilancio condominiale ricevuto dall'amministratore.

5.7-LOTTO unico: FOTOGRAFIE

Esterno 1



Esterno 2



Interno 1 e 2



5.8-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

▪ VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate negli atti notarili di provenienza, compresi i vincoli, servitù, usi e consuetudini e quant'altro derivante da atti precedentemente stipulati nessuno escluso.

▪ VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene, da cancellarsi a cura della procedura, si fa riferimento alle formalità pregiudizievoli riportate in atti dalla procedente. Si riassumono sinteticamente le risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata che comunque si allegano in forma completa alla presente relazione:

TRASCRIZIONE del 06/06/2006 - Registro Particolare 9564 Registro Generale 17724
Pubblico ufficiale RUBERTELLI VALENTINA Repertorio 33642/6906 del 01/06/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
ISCRIZIONE del 06/06/2006 - Registro Particolare 4611 Registro Generale 17725
Pubblico ufficiale RUBERTELLI VALENTINA Repertorio 33643/6907 del 01/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
ISCRIZIONE del 13/06/2007 - Registro Particolare 4737 Registro Generale 18024
Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 1959 del 14/07/2006
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE del 16/11/2007 - Registro Particolare 8878 Registro Generale 35780
Pubblico ufficiale EQUITALIA REGGIO S.P.A. Repertorio 100971/68 del 08/11/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS.
46/99 E DAL D.LGS. 193/01
ISCRIZIONE del 10/02/2010 - Registro Particolare 642 Registro Generale 3018
Pubblico ufficiale Equitalia Emilia Nord S.p.A. Repertorio 100453/95 del 04/02/2010
IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1191 del 14/03/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
ISCRIZIONE del 25/05/2018 - Registro Particolare 1706 Registro Generale 12029
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1975/9518 del 24/05/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
TRASCRIZIONE del 26/07/2024 - Registro Particolare 12604 Registro Generale 17096
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 3116 del 15/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5.9-LOTTO unico: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risultano sussistere diritti di prelazione a favore dello Stato.

5.10-LOTTO unico: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto dall'Ill.mo sig. G.E. all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni finalizzata ad una futura vendita forzata degli stessi. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo determinando il più probabile valore di mercato del bene tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore del bene stesso già

evidenziate nei precedenti capitoli, e riassunti sinteticamente in: ubicazione del bene, tipologia edilizia e strutturale dell'immobile, epoca di costruzione, destinazione d'uso, dimensioni del bene. La stima (sintetica e redatta con fini di "pronto realizzo") è fatta per valori tipici in raffronto ad altri beni simili e/o assimilabili in zona e zone analoghe con le stesse caratteristiche, tipologia, consistenza, vetustà e stato manutentivo; considerato il contesto urbanistico in cui il bene si trova, nonché la sua ubicazione rispetto ai servizi.

Nella determinazione dei valori unitari si è fatto riferimento ai comparabili di beni simili rilevati dalla banca dati "comparabili Italia", OMI, nonché alle vetrine delle agenzie di mediazione e dei professionisti operanti in zona oltre che ai prezzi di vendita in asta giudiziaria di beni simili - apportando poi i correttivi ritenuti applicabili al fine di determinare il valore mono-parametrico medio per unità di superficie e per tipologia di locale.

Il valore finale della presente stima è da intendersi a corpo e non a misura ed è comprensivo dei beni ed enti comuni.

STIMA DEL BENE IN OGGETTO

PIANO	DESCRIZIONE	SUP.LORDA mq.	RAPP. MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	€/mq	VALORE
ABITAZIONE						
Piano 2 e 3-	APPARTAMENTO	70,86	1	70,86		
	Balconi	11,16	0,30	3,35		
	Locali stenditoio e soffitta 3 piano	43,4	0,60	26,04		
Sommano				100,25 mq	€ 1.200,00	€ 120.300,00
AUTORIMESSA						
Piano terra	Autorimessa	25,3 mq	1		A corpo	€ 15.000,00
VALORE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE IN ESAME						€ 135.300,00

La *superficie commerciale* dell'immobile è formata normalmente dalle seguenti voci, salvo diversa applicazione, caso per caso, nella facoltà del perito estimatore:

- ☐ 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
- ☐ 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
- ☐ 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- ☐ 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- ☐ 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- ☐ 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- ☐ l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- ☐ le autorimesse e i posti auto vengono generalmente stimati a corpo

✓ Deduzioni:

- La presente valutazione è intesa su beni disponibili posti sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi anche occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile; la valutazione in caso di vendita forzata viene ridotta del 15% = residuo = € 115.005,00

- Deduzione per remissione in pristino	- €	11.000,00
--	-----	-----------

** VALORE BASE D'ASTA arrotondato	= € 104.000,00
--	-----------------------

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA € 78.000,00

5.11-LOTTO unico: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

- [illegible]

-ELENCO Allegati

Documentazione catastale: estratto di mappa, certificati e planimetrie catastali

Ispezione ipotecaria e Atto di provenienza

Documentazione reperita c/o U.T.C.

Minuta di rilievo

Allegato A-B

Reggio Emilia li 20/05/2025

L'esperto incaricato

geom. Sara Manghi

(documento firmato digitalmente)