

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°303/21 riunita 52/2024 R.G. Esec -G.Es.dott. C. SOMMARIVA

promossa da **READ SEA SPV srl**

Contro : **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Perito Esperto designato : **geometra Sara Manghi**



Immobile - via A. Daolio n°2 - Reggio Emilia

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA e ALLEGATI

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO</u>	-		01-12-2021 R.G. 28738 RP 21016 + 07-03-2022 RP 3407 RG 4814 + 22-04-2024 RP 6466 RG 8714				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>			PIENA PROPRIETÀ				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-		Reggio Emilia – Via D. Daolio n°2				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPAL</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>
			Reggio Emilia	29 29	452 452	3 14	A/2 C/6
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>			SI				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>			Si				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>			NO				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>			NO				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		Disabitato				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-		Arredato – materiale di nullo valore commerciale				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-		Arredi e attrezzature da smaltire				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-						
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		€ 1.876,00				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>			€. 80.000,00				
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>			€. 60.000,00				
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>							

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 303/21 + 52/2024 R.G. Es.

Esecutati XXXXXXXXXXXXXXXX

Esecutati XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Procedente READ SEA srl

con avvocato: Avv. Giovanni Muzi

giovannimuzi@ordineavvocatiroma.org

Intervenuto CONDOMINIO DENIS 2

con avvocato: Avv. Carlo Ficarelli

carlo.ficarelli@ordineavvocati Reggio Emilia.it

- Data conferimento incarico – giuramento : 30.06.2023
- Scadenza di consegna della relazione in Cancelleria delle esecuzioni: 30.10.2023
- Udienza: 29.11.2023
- Data di trascrizione del pignoramento: 01-12-2021 R.G. 28738 RP 21016 + 22-04-2024 RG 8714 RG 6466
- Riunione di procedura fra EI 303-21 e 52-24 – con termine per il deposito per aggiornamento di perizia al 24/06/24

2- COMUNICAZIONI / ACCESSO

- In data 04/07/2023 si è provveduto, tramite PEC e posta, a dare notizia all'esecutato ed al procuratore del creditore procedente e intervenuto , 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 01/09/2023 , ma non è stato possibile accedere ai beni.

- Il 06/10/'23 la scrivente ha provveduto ad effettuare un ulteriore sopralluogo – accesso forzoso, unitamente al dott. Fornaciari dell'IVG ed alla forza pubblica, all'immobile in oggetto sito in via A. Daolio n°2 a Reggio Emilia ; 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 RE e, ricevuta la documentazione, si sono confrontate le risultanze del sopralluogo con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie estratte dell'Addetto al servizio.
- Infine, è stato richiesto l'accesso alla cancelleria civile del Tribunale di Reggio Emilia per richiedere se fossero pendenti procedimenti attivi a carico dell'esecutato; 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									
								Prop. 1/1	
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi						Classamento	
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Consist. .	Sup mq..	Rendita
Appartamento	Via Daolio n. 30	29	452	3	A/2		4 vani		
Autorimessa		29	452	14	C/6		13 mq		

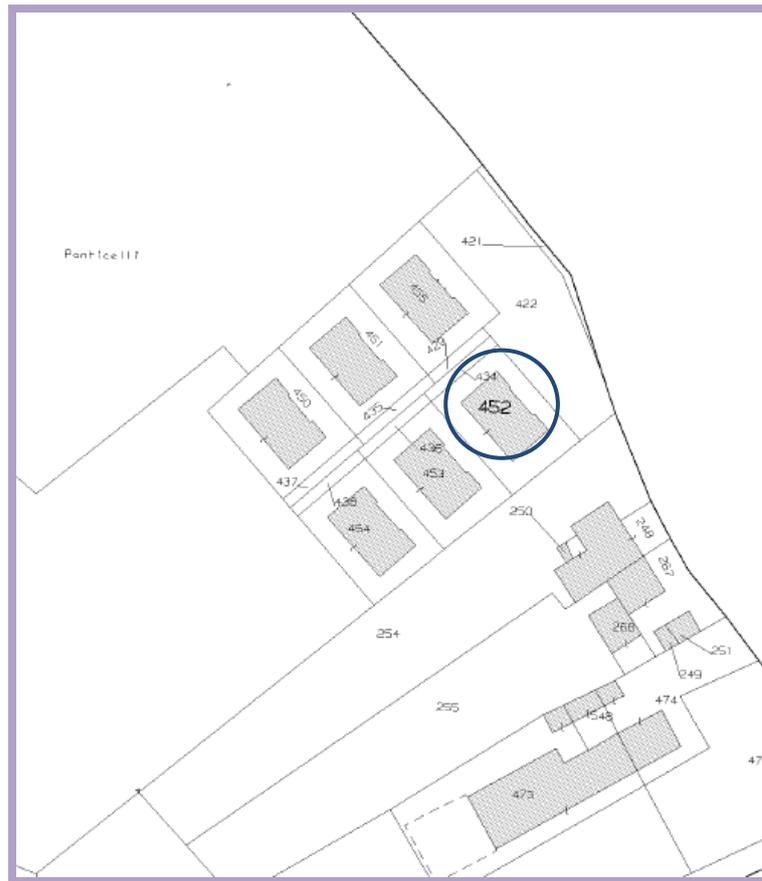
3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

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

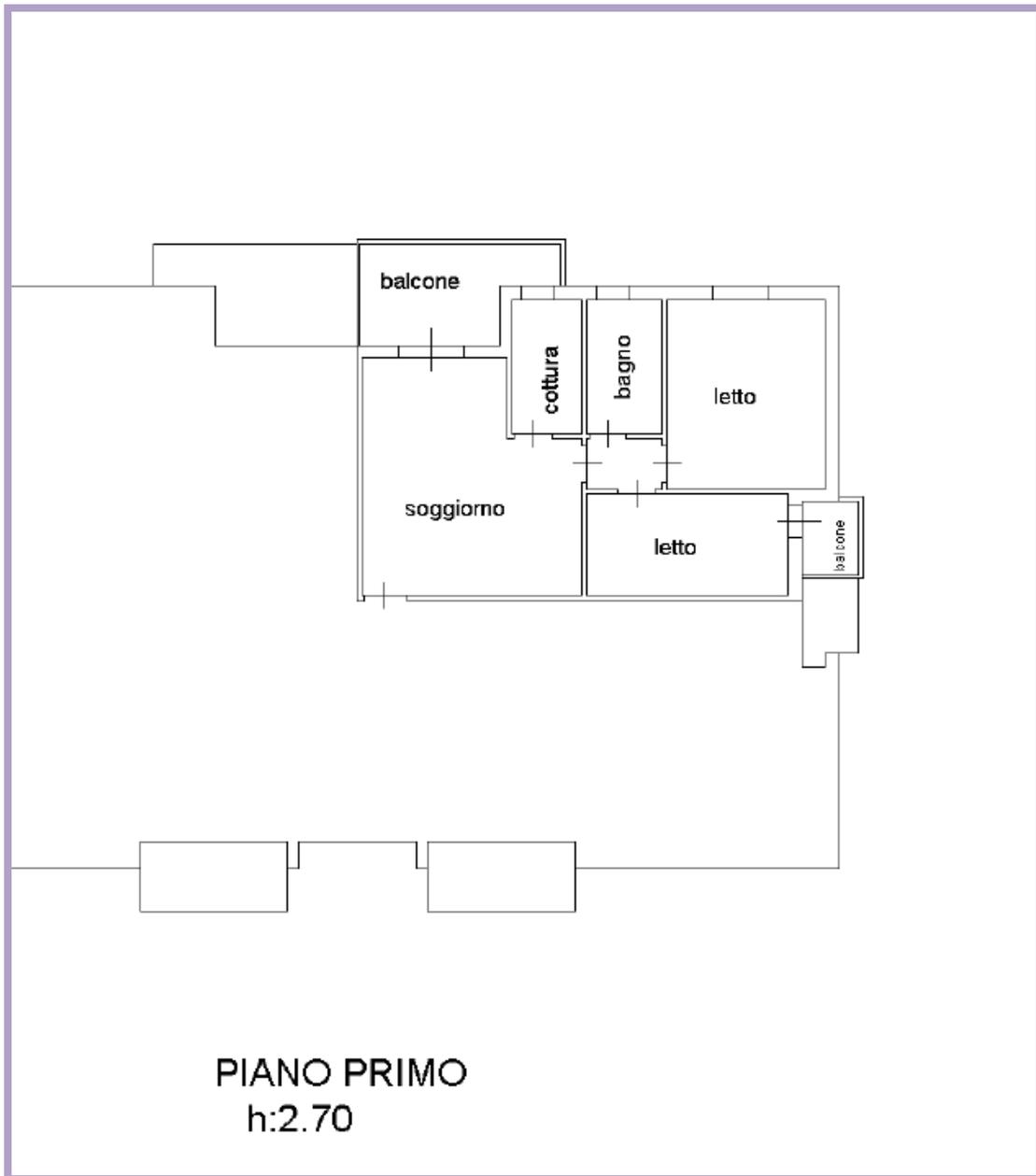
INTESTATI									
								Prop. 1/1	
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi						Classamento	
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Consist. .	Sup mq..	Rendita
Appartamento	Via A. Daolio n. 2	29	452	3	A/2	3	4 vani	67/64	€ 392,51
Autorimessa		29	452	14	C/6	5	13 mq	18	€ 45,65

3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

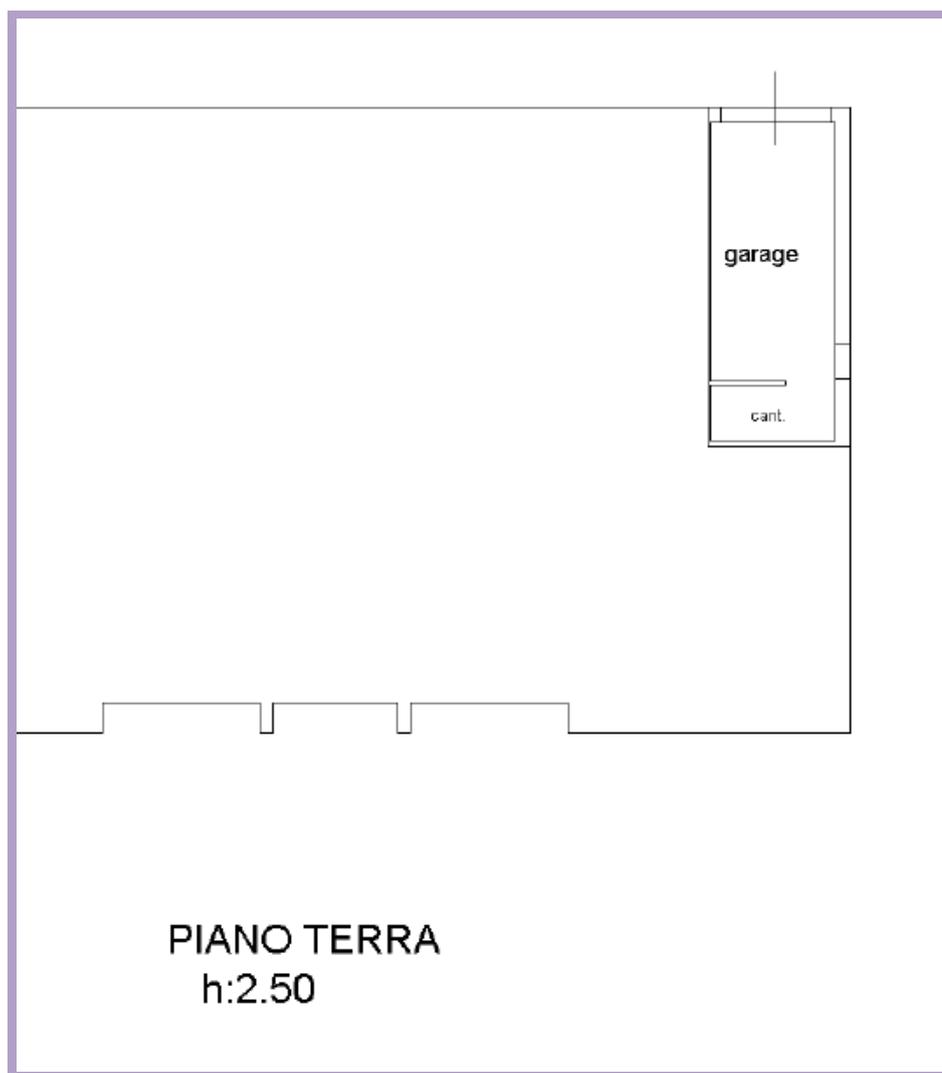
- I dati catastali riportati nello **schema I** sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello **schema II** sono quelli della situazione catastale attuale; vi è corrispondenza fra gli identificativi. I beni risultano correttamente pignorati. Si segnala che : il civico corretto è il n°2
- Le planimetrie catastali corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi accertato .



*Stralcio estratto di mappa fuori scala -
Fog. 29- particella 452*



Stralcio Planimetria catastale Part. 452 sub 3 – Fuori scala

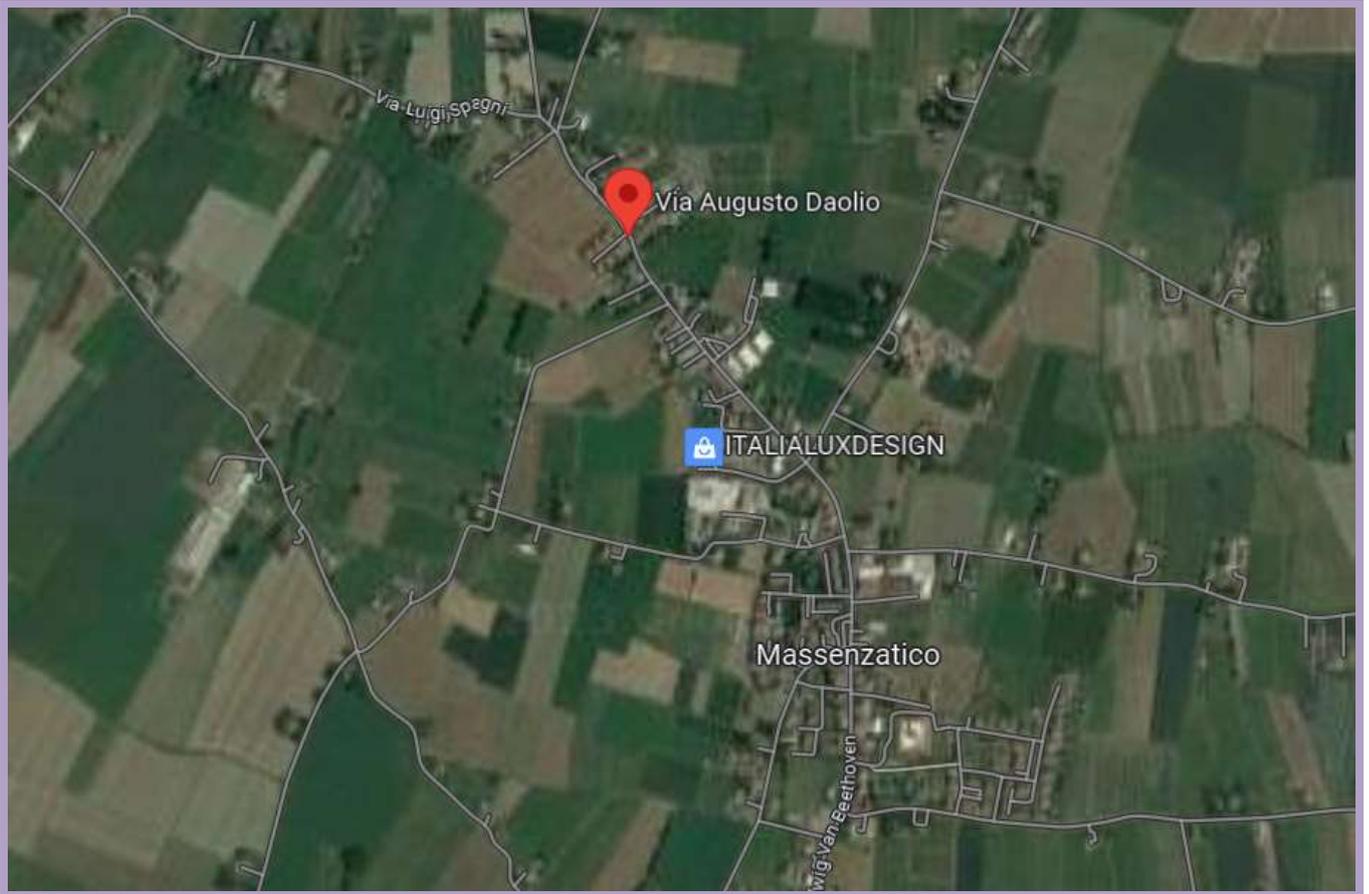


Stralcio di planimetria catastale part. 452 sub 14 – Fuori scala

4- DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento termoautonomo, posto al piano primo di palazzina residenziale con annessi garage e cantina al piano terra - siti nel Comune di Reggio Emilia loc. Massenzatico , in via A. Daolio n°2

L'edificio è privo di ascensore



Il bene in esame è compreso in un fabbricato condominiale, posizionato in contesto residenziale in località Massenzatico.

- La palazzina che comprende il bene in esame si eleva per 3 piani fuori terra; la struttura portante verticale è in cemento armato e le tamponature sono in laterizio. La copertura è del tipo latero cementizia.
- L'abitazione, sita al piano primo, è così distribuita: ingresso su soggiorno/pranzo, con balcone, cucinotto, disimpegno notte, bagno, due camere da letto di cui una con balcone; completa l'unità un'autorimessa con vano ad uso cantina posta al piano terra.
- L'appartamento ha pavimenti in piastrelle di ceramica così come in ceramica sono i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura. I serramenti esterni sono in legno verniciato con doppio vetro protetti da scuri in legno; le porte interne sono in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è blindato; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Il bagno è attrezzato con le consuete apparecchiature

igienico sanitarie standard, complete di rubinetterie ed accessori. L'abitazione ha un'altezza utile di ml 2.70

- **Si segnala che in alcuni ambienti vi sono tracce di umidità da condensa e da infiltrazione anche nei paramenti interni, lo stato di manutenzione risulta scarso.**
- L'impianto di riscaldamento è caldaia autonoma a gas metano posizionata nella loggia. La caldaia risulta manomessa e inutilizzabile per cui si deve prevedere l'installazione di una nuova.
- L'impianto elettrico è del tipo civile con posa sottotraccia, non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti .
- Stante lo stato di abbandono delle unità non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.
- Il condominio, in cui è compreso i beni in esame, non è allacciato alla pubblica fognatura, ma scaricano in una fossa Imhoff assieme agli atri condomini limitrofi.
- L'unità non è provvista di APE
- L'autorimessa è ubicata al piano terra, ha pavimentazione in ceramica, portone basculante metallico. Si segnala che in questo vano sono accatastati materiali vari che sarà onere dell'aggiudicatario provvedere allo smaltimento.
- Di tutto quello evidenziato nel capitolo si è tenuto conto nella determinazione del prezzo e nel conseguente abbattimento forfettario.

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									
					C.F.:			Prop. 1/1	
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			Sup mq..	Rendita
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Consist. .		
Appartamento	Via A. Daolio n. 2	29	452	3	A/2	3	4 vani	67/64	€ 392,51
Autorimessa		29	452	14	C/6	5	13 mq	18	€ 45,65

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...

CONFINI:

L'appartamento confina a nord-ovest con sub 4 e a salto con cortile sub 22; a sud est con a salto con sub 22 e sub 2; a sud -ovest con vano scala sub 21 e sub 2.

L'autorimessa e cantina confina a nord ovest con sub 15-16-17-18; a nord est con sub 4 e sub 18; a sud est con cortile comune sub 22e sub 13.

Salvo altri.

5.2-LOTTO unico: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di appartamento termoautonomo, posto al piano primo di palazzina residenziale con annessi garage e cantina al piano terra - siti nel Comune di Reggio Emilia loc. Massenzatico , in via A. Daolio n°2

L'appartamento è composto da soggiorno, balcone, cucinotto, due camere da letto e bagno; ha una superficie ragguagliata di circa mq. 68. L'autorimessa comprensiva del locale cantina ha una sup. di circa mq. 19.

5.3-LOTTO unico: REGOLARITA' EDILIZIA

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

- Permesso di Costruire n. 8434 PG del 19/05/2004;
- Variante DIA n. 1022 PG presentata il 19/01/2006;
- DIA in sanatoria n. 17050 PG presentata il 28/07/2008;
- Abitabilità n. 993/2008 PG rilasciata il 20.01.2009 con sopralluogo tecnico;
- ✓ I beni risultano corrispondere sostanzialmente ai titoli succitati. Le 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.

5.4-LOTTO unico: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Nessuno .

5.5-LOTTO unico: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo il bene è risultato in stato di abbandono, con mobilio e materiale vario accatastato sia nell'appartamento che nell'autorimessa.

Si è potuto ispezionare i beni a seguito di accesso forzoso, le chiavi sono nel possesso dell'IVG.

5.6-LOTTO unico: SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni fanno parte del condominio denominato DENIS 2 Amministrato da SASSI Cristina di Casa Sassi .

Dalla documentazione fornita risulta che :

I millesimi di proprietà generale sono 125,542; le spese ordinarie annue sono di circa 800,00; le spese insolute delle annualità 2022+2023 (fino al 30.9.23) sono di circa € 1.876,00

5.7-LOTTO unico: FOTOGRAFIE

Esterno 1





Esterno 2

Interno 1



Interno 2



Autorimessa



5.8-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

▪ VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici e regolamento di condominio.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate negli atti notarili di provenienza, compresi i vincoli, servitù 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 precedente. Si riassumono sinteticamente le risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata che comunque si allegano in forma completa alla presente relazione:

1. TRASCRIZIONE del 28/07/2006 - Registro Particolare 14098 Registro Generale 24995 Pubblico ufficiale COSTABILE MARIA CARMEN Repertorio 51134/15575 del 13/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 28/07/2006 - Registro Particolare 6477 Registro Generale 24996 Pubblico ufficiale COSTABILE MARIA CARMEN Repertorio 51135/15576 del 13/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 17/10/2019 - Registro Particolare 15380 Registro Generale 22179 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 3214 del 27/09/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
4. TRASCRIZIONE del 01/12/2021 - Registro Particolare 21016 Registro Generale 28738 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 5828 del 02/11/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 07/03/2022 - Registro Particolare 3407 Registro Generale 4814 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 266 del 19/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
6. TRASCRIZIONE del 22/04/2024 - Registro Particolare 6466 Registro Generale 8714 Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 1535 del 19/03/2024 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 alla banca dati di Comparabilità, alle tabelle OMI nonché alla vetrina delle agenzie di mediazione e dei professionisti operanti in zona e i prezzi di vendita in asta giudiziaria per beni simili - apportando poi i correttivi ritenuti applicabili al fine di determinare il valore mono-parametrico medio per unità di superficie.

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 1-	APPARTAMENTO	64,83	1	64,83		
	Balcone	8,44 + 2,14	0,30	3,17		
Sommano				68 mq	€ 1.300,00	€ 88.400,00
AUTORIMESSA						
Piano terra	Autorimessa	19 mq	1		a corpo	€ 10.000,00
VALORE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE IN ESAME						€ 98.400,00

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 esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- 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 (infiltrazioni / umidità / smaltimento materiale / etc), gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile; la valutazione in caso di vendita forzata viene ridotta del 18% = residuano = €. 80.688,00

** VALORE BASE D'ASTA arrotondato	= € 80.000,00
--	---------------

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

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA € 60.000,00
--

NOTE

Rimarranno a carico dell'aggiudicatario la bonifica e smaltimento dei materiali presenti nelle unità.

-ELENCO Allegati alla EI 303/21 - già in atti

Documentazione catastale: estratto di mappa, certificati e planimetrie catastali

Ispezione ipotecaria

Documentazione reperita c/o U.T.C.

Minuta di rilievo

Allegato A-B

-ELENCO Allegati alla EI 52/24

Allegato A-B

Ispezione ipotecaria

Reggio Emilia li 18/10/2023 agg. 20/06/2024

L'esperto incaricato

geom. Sara Manghi

(documento firmato digitalmente)