

MANGHI Dott. Ing. GIULIANO
Studio Tecnico Manghi - Via A. Volta n. 1/1 RE
TEL . 0522922110 - FAX . 0522922204 - Mail : ing.giuliano@studiomanghi.it

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA e ALLEGATI

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. n°151/2024 R.G. Esec -G.Es.dott.ssa CAMILLA SOMMARIVA

promossa da **LEVITICUS SPV SRL**

Contro :

Perito Esperto designato : **Dott. Ing. Giuliano Manghi**



Appartamento su tre livelli - Comune di Gattatico (RE), via Libertà, 6

<u>DATO</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO</u>	11/09/2024 - N°19656rg - 14502rp				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	PROPRIETÀ – piena proprietà di appartamento				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	Comune di Gattatico (RE), via Libertà, 6				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>
	Gattatico	17	126	7	A/2
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	no				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	no				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	no				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	no				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	Occupato dall'esecutato				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	Presente, di proprietà dell'esecutata				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	no				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	no				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	Non accertabile				
<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>	18/06/2025				
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	EMILBANCA, Via Adua n.97/d Reggio Emilia				

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 151/2024 R.G. Es.

promossa da LEVITICUS SPV SRL

Contro :

Avvocato del procedente: Avv. Aldo Bulgarelli

avaldobulgarelli@cnfpec.it

- Data conferimento incarico: 10/12/2024 - Giuramento 12/12/2024.
- Scadenza di consegna della relazione in Cancelleria delle esecuzioni: 18/05/2025.
- Udienda: 18/06/2025
- Data di trascrizione del pignoramento: 11/09/2024 - N°19656/14502

2- COMUNICAZIONI / ACCESSO

- In data 12/12/2024 si è provveduto a mezzo posta ordinaria, a dare notizia all'Esecutato ed al procuratore del creditore procedente (tramite il giuramento depositato nel fascicolo telematico), dell'inizio delle operazioni peritali.
- E' stato organizzato il sopralluogo dall'I.V.G. di Reggio per il giorno 15/01/2025.
- E' stata effettuata l'ispezione dei luoghi, scattando fotografie ed effettuando misure di controllo in raffronto alle planimetrie catastali precedentemente reperite.
- E' stato richiesto l'accesso agli atti (precedenti edilizi) all'archivio del Comune (UTC) che è stato effettuato telematicamente; si sono confrontate le risultanze del sopralluogo con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie mostrate dall'addetto al servizio
- E' stato verificato presso l'Agenzia delle Entrate la sussistenza di eventuali contratti di affitto, tale ricerca è risultata negativa.

3- DATI CATASTALI**3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO****I- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati della Provincia di REGGIO EMILIA Comune di GATTATICO**

INTESTATI								
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Cons/sup	Rendita
ABITAZIONE	Via Libertà, 6	17	126	7	A/2		6,5 vani	€

3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA**II- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati della Provincia di REGGIO EMILIA Comune di GATTATICO**

INTESTATI								
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Cons/sup	Rendita
ABITAZIONE	Via Libertà, 6	17	126	7	A/2	U	6,5 vani	€ 520,33

3.3-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.
- Le planimetrie catastali -allegate- non corrispondono allo stato dei luoghi accertato per difformità interne e nelle altezze.

I beni risultano correttamente pignorati;

si segnala che l'area cortiliva su cui insiste l'abitazione pignorata, particella 115, è di proprietà di terzi e non risultano servitù formalizzate.

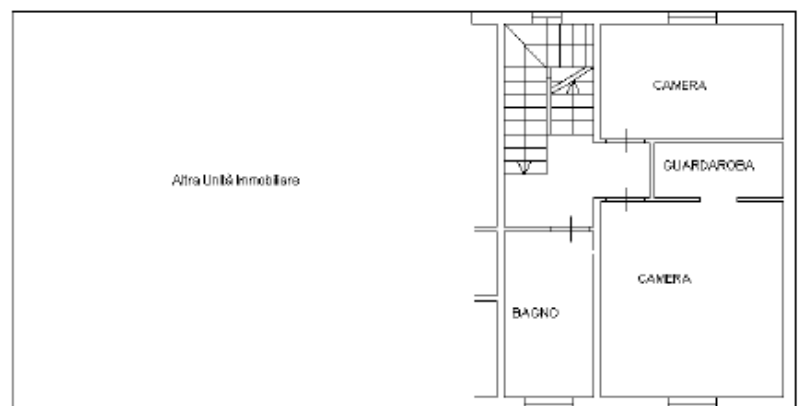


Stralcio estratto di mappa fuori scala – Fog. 17 part. 126



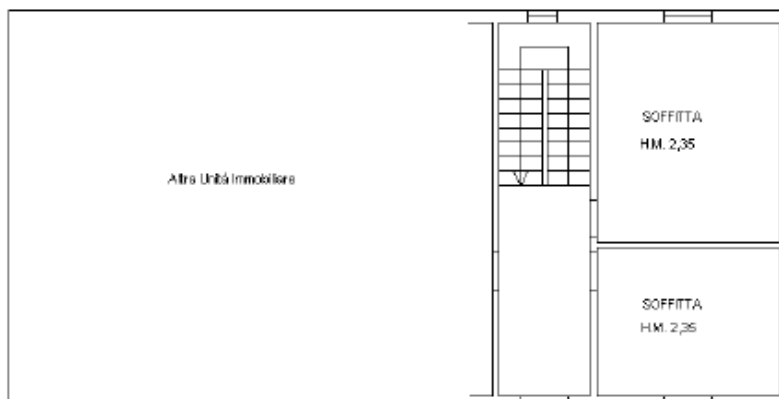
PIANO TERRA

H. 2,80



PIANO PRIMO

H. 2,75



Planimetria catastale appartamento piano terra- sub 7- Fuori scala

- Finiture:

La zona adibita ad abitazione ha pavimento in legno; è presente il rivestimento perimetrale ceramico nei bagni e angolo cucina; i serramenti esterni sono in metallo con vetrocamera protetti da scuri in metallo; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I bagni sono attrezzati con le consuete apparecchiature igienico sanitarie standard, complete di rubinetterie ed accessori apparentemente funzionanti.

- L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia.
- L'impianto di riscaldamento è a pavimento con caldaia murale a gas metano posizionata al piano terra nella lavanderia.
- L'accesso all'immobile oggetto di stima avviene dall'area cortiliva che risulta di proprietà di terzi, per cui non risultano servitù formalizzate.
- Non è presente l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)
- La superficie commerciale è di mq. 133,20.
- Il complessivo stato conservativo risulta sufficiente anche se si segnalano perdite nel bano, umidità da risalita e scarso isolamento acustico verso la adiacente unità immobiliare di proprietà di terzi.

Si segnalano inoltre difformità edilizio urbanistiche interne ed esterne.

5- LOTTI DI VENDITA

Lo scrivente ritiene opportuno e vantaggioso per la procedura la formazione di un unico lotto di vendita.

5.1-LOTTO unico: DATI CATASTALI

II- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati della Provincia di REGGIO EMILIA Comune di GATTATICO

INTESTATI								
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Cons/sup	Rendita
ABITAZIONE	Via Libertà, 6	17	126	7	A/2	U	6,5 vani	€ 520,33

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 ultrapolare - 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.

CONFINI:

l'appartamento confina:

a sud con altro subalterno di terzi

a nord, est e ovest con area cortiliva mapp.151 di proprietà di terzi.

Salvo altri

5.2-LOTTO unico: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di abitazione termo autonoma disposta su tre livelli - sita in Praticello, Comune di Gattatico (RE), Via Libertà n°6.

La superficie commerciale e di mq. 133,20.

5.3-LOTTO unico: REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio in oggetto risulta essere stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 (conc. Del 1954 n°101) e dichiarato abitabile in parte il 31/12/1957.

Concessione edilizia n°631 del 18/02/1978

Agibilità del 15/10/1983.

DIA n°724 del 3/2/2004.

DIA n°980 del 29/07/2006, var n°1020

L'immobile risulta non corrispondere ai titoli abilitativi succitati, si segnalano difformità interne, esterne e nelle altezze.

In merito alla regolarità edilizia, si precisa che la stessa è stata redatta sulla scorta dell'accesso agli atti comunali effettuata dallo scrivente. Il sottoscritto ha basato la sua dichiarazione sulla scorta dei documenti messi a disposizione dall'Addetto Comunale secondo i seguenti parametri: dati catastali dell'immobile, indirizzo e numero civico, nominativo intestatari attuali e precedenti. Il sottoscritto 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

Per la pratica di sanatoria/opere di messa in pristino/ aggiornamento catastale si prevede un costo omnicomprensivo di pari a €. 10.000,00.

E' onere dell'interessato all'acquisto provvedere ad una verifica con tecnici specializzati che dovranno eseguire un accurato e preciso quadro informativo, economico e di fattibilità prima di effettuare le eventuali offerte di acquisto.

5.5-LOTTO unico: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è risultato nel possesso dell'esecutato.

5.6-LOTTO unico: SITUAZIONE CONDOMINIALE

Le eventuali spese comuni per l'area cortiliva di proprietà di terzi non risultano individuabili.

5.7-LOTTO unico: FOTOGRAFIE



Esterno 1



Esterno 2 - Ingresso



Area cortiliva di proprietà di terzi







5.8-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

▪ VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici, usi e consuetudini.
- 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 08/10/2004 - Registro Particolare 15405 Registro Generale 26415
Pubblico ufficiale BIGI ENRICO Repertorio 89356/20466 del 09/09/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 10/02/2005 - Registro Particolare 982 Registro Generale 4273
Pubblico ufficiale BIGI ENRICO Repertorio 90616/21099 del 27/12/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3373 del 24/05/2006 (EROGAZIONE A SALDO)
3. ISCRIZIONE del 24/09/2008 - Registro Particolare 5762 Registro Generale 31217
Pubblico ufficiale BIGI ENRICO Repertorio 101411/27685 del 19/09/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 25/07/2017 - Registro Particolare 2558 Registro Generale 16224
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 2243/2017 del 11/05/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 22/05/2024 - Registro Particolare 1737 Registro Generale 11137
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO NELL'EMILIA Repertorio 1889 del 23/11/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 11/09/2024 - Registro Particolare 14502 Registro Generale 19656
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4333 del 28/08/2024
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 forzosa 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. 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 ed il contesto urbanistico in cui il bene si trova, nonché la sua ubicazione rispetto ai servizi. Il tutto valutata l'odierna perdurante e pregiudizievole condizione in cui versa il mercato immobiliare.

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 i 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 comprensiva delle quote di comproprietà dei beni comuni.

STIMA DEL BENE IN OGGETTO

Identificazione	DESCRIZIONE	Sup.Catast ale mq.	RAPP. MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	VALORE UNITARI O€/mq	VALORE COMPLESSIVO €
Abitazione						
p. 126 s.7	Abitazione pt e 1p	120	100%	120	800	€. 96.000,00
p. 126 s.7	Soffitta e lavanderia	52,8	25%	13,2	800	€. 10.560,00
VALORE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE 106.560,00						

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, stato di conservazione - gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile; la valutazione in caso di vendita forzata viene ridotta del 15% = 106.560,00 x 15% =

= - 15.984,00

Deduzione per non conformità cap 5.4

= - €. 10.000,00

Residuano €. 80.576,00

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

Dicosi Euro ottantamila/00

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

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA €. 60.000,00

(Euro sessantamila/00)

6 -LOTTO unico: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

- Il bene in esame risulta pervenuto agli attuali proprietari per atto di compravendita a ministero Dott. BIGI ENRICO Repertorio 89356/20466 del 09/09/2004.

7-ELENCO Allegati

- Documentazione catastale
- Allegato A-B
- Ispezione ipotecaria
- Documentazione reperita c/o U.T.C.
- Copia rogito di provenienza

Reggio Emilia li 16/05/2025

L'esperto incaricato

Ing. Giuliano Manghi

