

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

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

[Redacted area]

[Redacted area]

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



Villa abbinata in Rubiera via Dante Alighieri, 1/1

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA e ALLEGATI



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCOINTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO	-	16/01/2020 n°R.P. 489 – n° R.G. 775				
DIRITTO REALE PIGNORATO		PIENA PROPRIETÀ				
UBICAZIONE IMMOMILI	-	Rubiera via Dante Alighieri, 1/1				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
		Rubiera	25	934	8	A/2
		Rubiera	25	934	6	C/6
CONFORMITÀ CATASTALE		NO				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA		NO				
CONFORMITÀ IMPIANTI		NO				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA		Immobile in classe E				
STATO OCCUPAZIONALE	-	Occupato in virtù di contratto di affitto				
STATO DI ARREDAMENTO	-	Si, di proprietà della conduttrice				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	Non determinabili				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 588.000,00 - EURO CINQUECENTOTTANTOTTOMILA/00					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 441.000,00 - EURO QUATTROCENTOQUARANTUMILA/00					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.,	18/11/2020 - ore 11,40					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	Credito Emiliano, Ag.9, via R. Livatino n°5/7					



[Redacted]

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

[Redacted]

studioformaro@ordineavvocatibopec.it

- Data conferimento incarico: 29.05.2020 – Giuramento telematico 29/05/2020
- Scadenza di consegna della relazione in Cancelleria delle esecuzioni: 19/10/2020
- Udienza: 18/11/2020 – ore 11,40
- Data di trascrizione del pignoramento: 16/01/2020 R.P. n°489 – R.G. n°775

2- COMUNICAZIONI/ ACCESSO

- In data 29.05.2020 si è provveduto, tramite PEC e posta, a dare notizia all'Esecutato ed al procuratore del creditore procedente, della data di inizio delle operazioni peritali fissata per il 08/06/2020 – ore 09:20, presso lo studio dello scrivente.
- All'incombente di inizio operazioni NESSUNO si è presentato.
- Successivamente il sopralluogo è stato organizzato dall'I.V.G. di Reggio Emilia per il giorno 26.06.20 – ore 09:30.
- Il giorno 26.06.'20 lo scrivente ha provveduto ad effettuare il sopralluogo all'immobile in oggetto, sito in Rubiera via Dante Alighieri, 1/1- alla presenza dell'esecutata e [Redacted] di IVG/R.E.-
- E' stata effettuata l'ispezione dei luoghi, scattando fotografie ed effettuando misure di controllo in raffronto alle planimetrie catastali precedentemente reperite.

[Redacted]



- Successivamente è stato richiesto l'accesso agli atti (precedenti edilizi) all'archivio del Comune di Rubiera. L'ufficio preposto ha fornito la documentazione in forma telematica; si sono confrontate le risultanze del sopralluogo con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie presenti nel file ricevuto.
- E' stato verificato presso l'Agenzia delle Entrate la sussistenza di eventuali contratti di affitto, tale ricerca è risultata positiva, è stato trovato un contratto di affitto registrato al n°19072317070423130
- E' stato fatto l'accesso alla cancelleria civile del Tribunale di Reggio Emilia ove si è rilevato che a carico dell'Esecutata non risultano pendenti procedimenti attivi.

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 Rubiera

INTESTATI								
								Piena proprietà in regime di sep. Dei beni
Comune	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Cons	Rendita
Rubiera		25	934	8	A/2			
Rubiera		25	934	6	C/6			



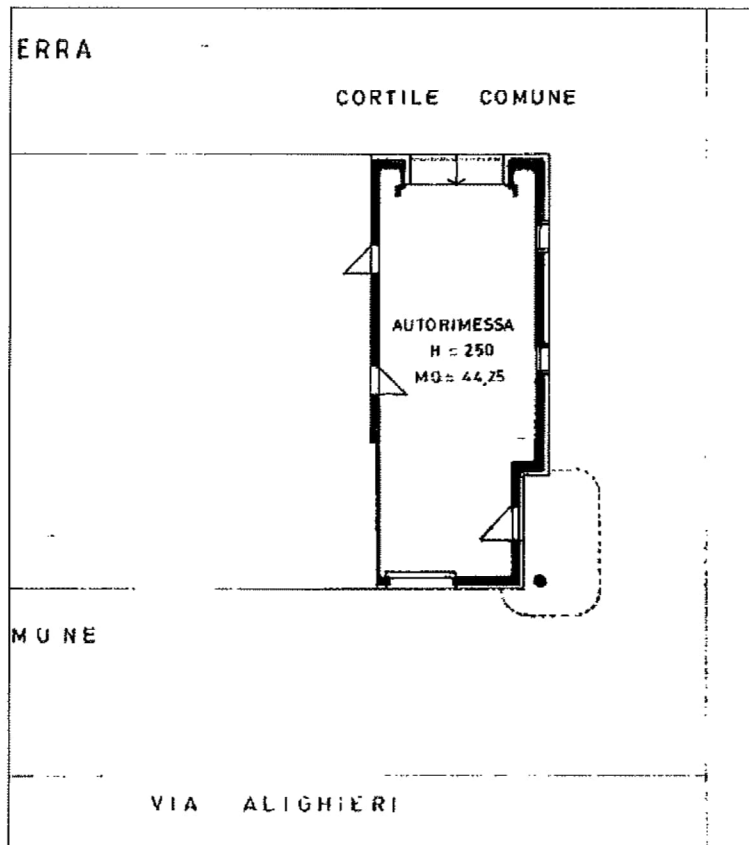
3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

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

INTESTATI									
								Piena proprietà in regime di sep. dei beni	
Comune	Ubicazione	Identificativi			Classamento				
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Cons	Sup. cat.	Rendita
Rubiera	Via Dante Alighieri 1/1	25	934	8	A/2	3	13 vani	312/306mq	1.409,93
Rubiera	Via Dante Alighieri 11	25	934	6	C/6	2	44 mq	59mq	184,07

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; vi è corrispondenza fra gli identificativi.
- Le planimetrie catastali a firma del geom. C corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi; si segnalano alcune lievi difformità principalmente nella rappresentazione di alcune porte.



Planimetria catastale sub 6 Autorimessa- Fuori scala



Planimetria catastale sub 8 piani: interrato, terra e primo– Fuori scala





Planimetria catastale sub 8 piani secondo e terzo- Fuori scala





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 22/11/2010 - Registro Particolare 14963 Registro Generale 24572
Pubblico ufficiale ([redacted]) Repertorio 93491/20894 del 10/11/2010
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 22/11/2010 - Registro Particolare 14966 Registro Generale 24575

[REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 93491/20894 del 10/11/2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 14/12/2010 - Registro Particolare 15995 Registro Generale
26249
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 93500/20901 del 15/11/2010
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 23/12/2010 - Registro Particolare 6058 Registro Generale 27153
Pubblico ufficiale [REDACTED] O Repertorio 93594/20961 del 15/12/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 26/07/2019 - Registro Particolare 2907 Registro Generale 16619
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 2007/2019 del
23/07/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. ISCRIZIONE del 02/10/2019 - Registro Particolare 3660 Registro Generale 20877
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 3589/2019 del 18/09/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE del 02/10/2019 - Registro Particolare 3661 Registro Generale 20878
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 3589/2019 del 18/09/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 16/01/2020 - Registro Particolare 489 Registro Generale 775
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
Repertorio 7719 del 02/01/2020
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

[REDACTED]

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 semiperiferico e quello 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 alle tabelle 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.

L'uso attuale risulta il più redditizio.

Il valore finale della presente stima è da intendersi a corpo e non a misura.

STIMA DEL BENE IN OGGETTO

UNITA'	PIANO	DESCRIZIONE	SUP.LORDA mq.	Coef. di ragguaglio	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE COMPLESSIVO €.
ABITAZIONE e AUTORIMESSA							
Piano interrato			9	25%	2,25		
Piano terra		Abitazione	56,4	60%	33,84		
Piano 1° e 2°			242,8	100	242,80	1.800	
Piano Terzo			134,5	60%	80,70		
Piano 2° e 3°		Balconi	17	30%	5,10		
Totale					364,69	1.800	€.656.442,00
Piano terra		Autorimessa	55	1	55	900,0	49.500,00
VALORE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE							€. 705.942,00



✓ 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, ivi compresi i disagi inerenti gli abusi oltre alle criticità descritte nella presente perizia;

La valutazione in caso di vendita forzata viene ridotta del 15% =

- = €. 105.891,30

- Deduzione per messa in pristino e istanza edilizio-catastale e ascensore a stima

- = € 12.000,00

Residuano € 588.050,70

****VALORE BASE D'ASTA arrotondato = € 588.000,00**

Dicosi Euro cinquecentottantottomila/00

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

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA € 441.000,00

(Euro **quattrocentoquarantunomila/00**)

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

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
-

