

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
**Sezione Fallimentare**  
**Fallimento n°17/2022 R.G.**

**LOTTO 2**

**NOVELLARA (RE) - Via V. Da Capua n°17**

**(foglio 38 - particella 248 -sub 3)**

**Giudice:** Dott. Nicolò Stanzani Maserati  
**Curatore Fallimentare:** Dott.ssa Elena Viappiani  
**Estimatore:** geom. SARA MANGHI



**Quota di ½ appartamento – sito in Novellara Via V. Da Capua n°17**

## **PREMESSA**

La sottoscritta geom. Sara Manghi, libero professionista con studio a Reggio Emilia in via A. Volta n°1/1, iscritta all'Albo dei geometri della Provincia di Reggio Emilia al n°1808, è stato nominato dal Curatore Fallimentare Dott.ssa Elena Viappiani esperto estimatore nella procedura fallimentare n°17/'22 R.G., con incarico di redigere gli inerenti elaborati peritali – del quale la presente costituisce il LOTTO 2 - con descrizione ed indicazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili di proprietà della società fallita. Accettato l'incarico, esaminata la documentazione reperita presso i vari uffici, espletati i sopralluoghi e fatte le opportune valutazioni e considerazioni estimative, lo scrivente redige la infrascritta sua relazione completa di allegati, in conformità all'art. 173 bis del C.P.C.\_

## 1. DATI GENERALI DELLA PROCEDURA

<b><u>Procedura:</u></b>	<b>n°17 / 2022</b> R.G. Procedure Fallimentari Tribunale di R.E. Trascrizione Fallim. RP n°7816 – RG n°10872 del 11.05.2022
--------------------------	--

<b><u>Curatore Fallimentare:</u></b>	<b>Dott.ssa ELENA VIAPPANI</b> con studio in Reggio Emilia – Via G. Gutenberg n°3 Tel. 0522 – 271220 Fax 0522 - 271432 e-mail: elena.viappiani@baldiandpartners.it
--------------------------------------	--

<b><u>Società Fallita:</u></b>	<b>TECNO-PAK di MOHAMMED IQBAL</b> con sede a Campagnola Emilia in via Dell’Olma n°2 CF = MHMQBL61T21Z236U
--------------------------------	--

<b><u>Esperto estimatore:</u></b>	<b>Geom. SARA MANGHI</b> Via Alessandro Volta n°1/1 – 42123 - Reggio Emilia Tel. 0522.922110 – Fax 0522.922204 e-mail: <a href="mailto:sara@studiomanghi.it">sara@studiomanghi.it</a>
-----------------------------------	--

<b><u>Beni da stimare:</u></b>	Bene immobile compreso in un fabbricato condominiale ad uso residenziale, ubicato nel Comune di Novellara (RE) Via V. Da Capua n°17 Bene oggetto di stima: - quota di 1/2 di proprietà di un appartamento;
--------------------------------	--

## 2. OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

Lo scrivente, dopo avere esaminato la documentazione in atti, ha provveduto a:

- eseguire accertamenti presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio nel Comune di Novellara per verificare la corretta individuazione dei beni oggetto della stima in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari;
- eseguire accertamenti per verificare la provenienza dei beni;
- eseguire accertamenti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Novellara per verificare la conformità edilizia ed urbanistica dei beni, il rilascio di agibilità/abitabilità, i costi delle eventuali sanatorie, la sussistenza di eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, storico-artistici ed eventuale diritto di prelazione in favore dello Stato;
- effettuate ricerche presso l’archivio della Regione Emilia Romagna per verificare l’esistenza certificati energetici.
- effettuare i sopralluoghi, nel corso del mese di Giugno 2022, svolgendo i necessari accertamenti tecnici, effettuando misurazioni di controllo e scattando fotografie dell’unità immobiliare oggetto della presente stima.

### **DATI CATASTALI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Il bene oggetto di valutazione è sito in Novellara (RE) –e consiste nella proprietà di 1/2 di un appartamento:

Il bene oggetto della presente stima risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Novellara nel seguente modo:

Tipologia del bene	Comune	DATI CATASTALI - CATASTO FABBRICATI						
		Fog.	Map.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Rendita Catastale
Appartamento	NOVELLARA	38	248	3	A/2	1	5,5 vani	€ 440,28

#### **Ditta intestata :**

**1. MAQSOOD BEGUM CF MQSBGM72A41Z236Q**

nata in PAKISTAN (EE) il 01/01/1972

Diritto di: Proprietà' 1/2 in regime di separazione dei beni

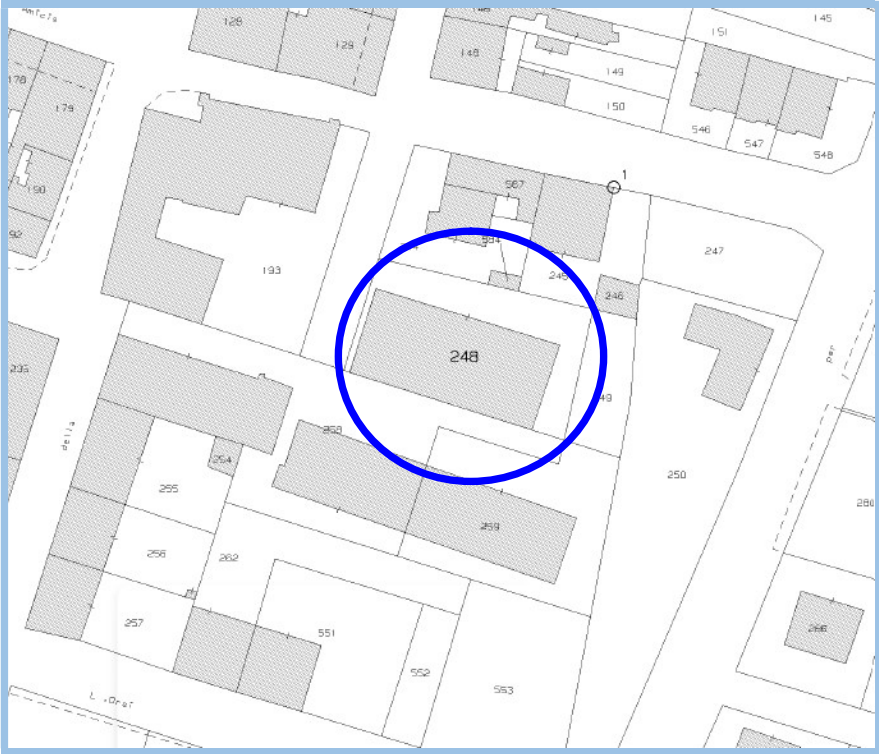
**2. MOHAMMAD IQBAL**

**(CF MHMQBL61T21Z236U)**

nato in PAKISTAN (EE) il 21/12/1961

Diritto di: Proprietà' 1/2 in regime di separazione

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, caseme – 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 onori 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.



*Stralcio Planimetria Catastale - Foglio 38- Particella 248 - Fuori scala -*



*Inquadramento territoriale - fuori scala*

### **PRECEDENTI EDILIZI**

A seguito di accertamenti effettuati presso l'Archivio del Comune di NOVELLARA (RE), è stato possibile reperire i precedenti edilizi delle unità immobiliari in esame. Viene di seguito riportato l'elenco di tutte le pratiche edilizie autorizzate inerenti i beni in oggetto:

- Licenza edilizia n° 185 del 29/10/1973
- Variante Prot. 3274 del 14.06.74
- Variante Prot. 1018 del 28.02.1976
- Abitabilità del 30.06.1977 priva di protocollo, rilasciata a seguito di sopralluogo del Tecnico Comunale

L'unità immobiliare non è conforme all'ultimo stato autorizzato, è stato allargato il vano ripostiglio restringendo una camera da letto. Per le altre misurazioni che differiscono leggermente dallo stato legittimato, essendo stati realizzati all'epoca di costruzione e avendo subito il sopralluogo di agibilità, queste NON costituiscono violazione edilizia in base all'Art. 19 bis comma 1 ter LR.

Si stima, per la regolarizzazione della tramezza fra ripostiglio e camera da letto, un importo onnicomprensivo per Pratica in sanatoria, sanzione e aggiornamento planimetria catastale in € 4.600,00

### **ISPEZIONI IPOTECARIE PRESSO LA CONSERVATORIA**

#### **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- 1) Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti Urbanistici vigenti e futuri;
- 2) Vincoli derivanti da atti trascritti e servitù come praticate se legalmente costituite
- 3) Vincoli derivanti da regolamento di condominio

#### **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA**

Per l'elenco delle iscrizioni, si fa riferimento alle relazione notarile che dovrà essere redatta.

Si riassumono sinteticamente le risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata che comunque si allegano in forma completa alla presente relazione:

1. TRASCRIZIONE del 08/10/2003 - Registro Particolare 14754 Registro Generale 24690  
Pubblico ufficiale VACIRCA ANTONINO Repertorio 19405/7913 del 08/10/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 08/10/2003 - Registro Particolare 5805 Registro Generale 24691  
Pubblico ufficiale VACIRCA ANTONINO Repertorio 19406 del 08/10/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 912 del 16/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)  
Tribunale di Reggio Emilia - Procedura N°17/2022 R.G. FALLIMENTI



3. TRASCRIZIONE del 17/11/2006 - Registro Particolare 20599 Registro Generale 37072  
Pubblico ufficiale Ghibellini Franco Repertorio 96914/6335 del 27/10/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 17/11/2006 - Registro Particolare 9403 Registro Generale 37073  
Pubblico ufficiale Ghibellini Franco Repertorio 96917/6338 del 27/10/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 25/03/2019 - Registro Particolare 1118 Registro Generale 6457  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2519/9519 del 25/03/2019  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. ISCRIZIONE del 30/10/2020 - Registro Particolare 3298 Registro Generale 21806  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI REGGIO EMILIA Repertorio 3039/2019 del 18/12/2019  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 28/10/2021 - Registro Particolare 18807 Registro Generale 25668  
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 5116/2021 del 22/09/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 11/05/2022 - Registro Particolare 7816 Registro Generale 10872  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 18 del 11/04/2022  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico

### **PROVENIENZA DEI BENI**

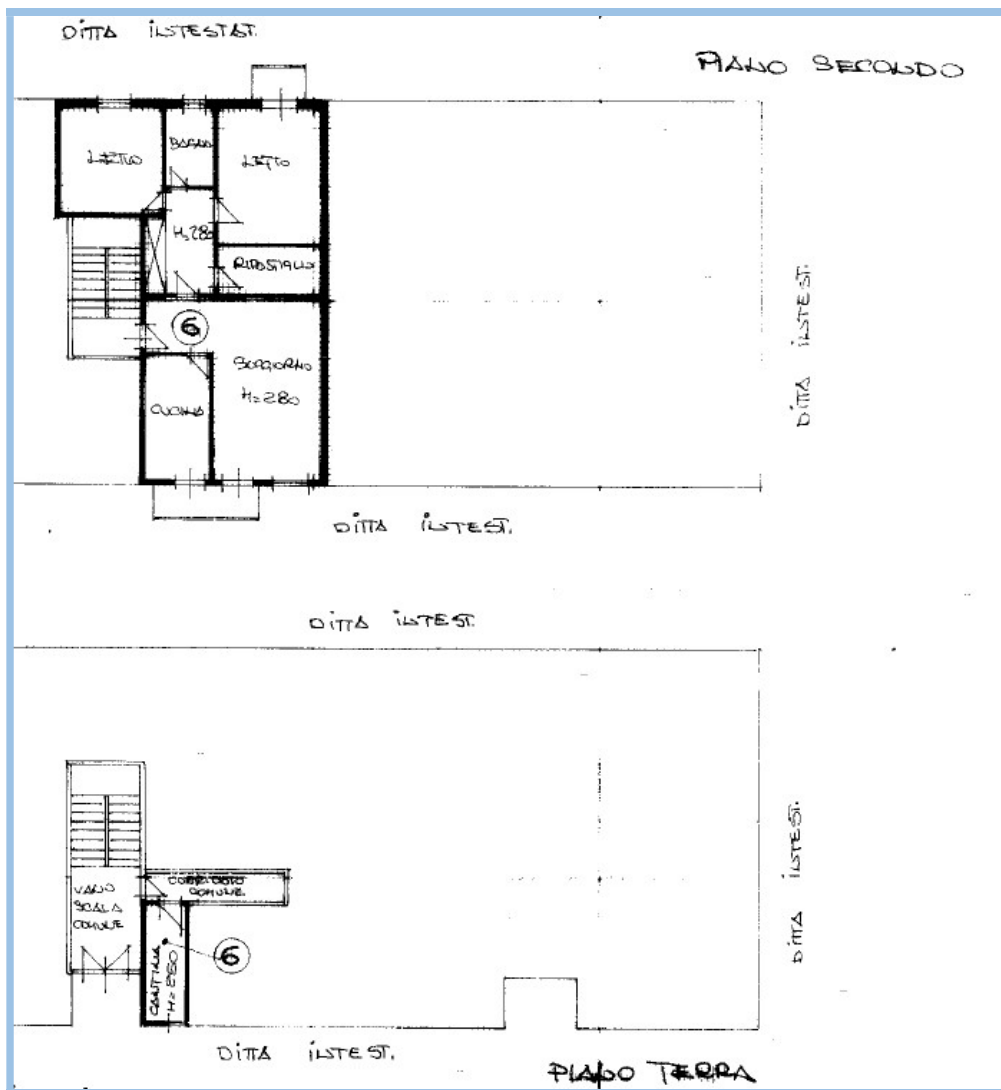
I beni risultano pervenuti agli attuali intestatari, nel seguente modo:

- Atto Notaio Dott. F. Ghibellini n°96914/6335 Rep del del 27/10/2006

### **DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Il compendio in oggetto è costituito da un appartamento con cantina pertinenziale, per cui si procederà come unico lotto vendita

**LOTTO UNICO**



*Appartamento - Stralcio Planimetria Catastale - Foglio 38 – Particella 248 sub.3- Fuori scala –*

**COMMENTO ALLA SITUAZIONE CATASTALE**

Alla data dei sopralluoghi la consistenza effettiva delle unità immobiliari visionate è risultata corrispondere sostanzialmente alle planimetrie catastali depositate presso l’Agenzia del Territorio – si segnala solamente che nelle planimetrie non risulta l’allargamento del vano ripostiglio a scapito della camera da letto.



**Confini**

Confini Appartamento : Nord : a salto con cortile comune  
Ovest: vano scala comune e altra ditta  
Sud : a salto con cortile comune e vano scala comune

Confini Cantina : Nord : Corridoio comune  
Sud : cortile comune  
Ovest : ingresso e vano scala comune

Salvo altri

**DESCRIZIONE**

Proprietà di 1/2 di un appartamento termo autonomo al piano secondo con cantina al piano terra. I beni sono compresi in una palazzina condominiale sprovvista di ascensore, sita nel Comune di Novellara, via V. da Capua n°17.

L'edificio in cui sono compresi i beni si articola in quattro piani fuori terra, presenta paramenti esterni in muratura con rivestimento in mattoni facciavista ed in parte intonacati e tinteggiati.

La zona in cui si trova l'immobile in oggetto è a prevalente destinazione residenziale; nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi e la fermata dei mezzi pubblici ed è ben servita dalla viabilità ordinaria.

**L'abitazione (sub. 3):** si tratta di un appartamento così disposto 2P: ingresso, cucina con balcone, ampio vano destinato a soggiorno con balcone, disimpegno notte, due camere da letto di cui una con balcone, ripostiglio e bagno; l'appartamento ha un'altezza utile di ml 2.80

L'unità è risultata abitata dal fallito con la propria famiglia. Le finiture dell'unità immobiliare sono le seguenti: pavimenti in ceramica, il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica ed ha le consuete apparecchiature standard. Le porte interne sono in legno tamburato, la cucina è rivestita con ceramica e vi è una caldaia muraria a metano; i serramenti esterni sono in legno verniciato, protetti da avvolgibili; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è presente un impianto di climatizzazione con split. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate. Tutte le finiture suddescritte appaiono vetuste. Ci sono diffusi fenomeni di umidità da condensa.

Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.

L'appartamento risulta essere privo di APE. L'utenza dell'acqua è condominiale con contabilizzatori individuali.

Il complessivo stato manutentivo risulta sufficiente, anche se si segnala la necessità di prevedere interventi manutentivi .

Completa l'unità una cantina al pianterreno, ha porta d'ingresso e punto luce.

**Condominio**

Il condominio è amministrato dalla soc. PRO.GEST srl con sede in Novellara C.so Garibaldi n. 44. I millesimi di proprietà dell'unità in oggetto sono 76,5 - Le spese annue ordinarie sono pari ad € 1.294,21 - Il debito per rate non saldate pro quota pari al 50% è di € 1.458,76

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



*Fabbricato esterno -*



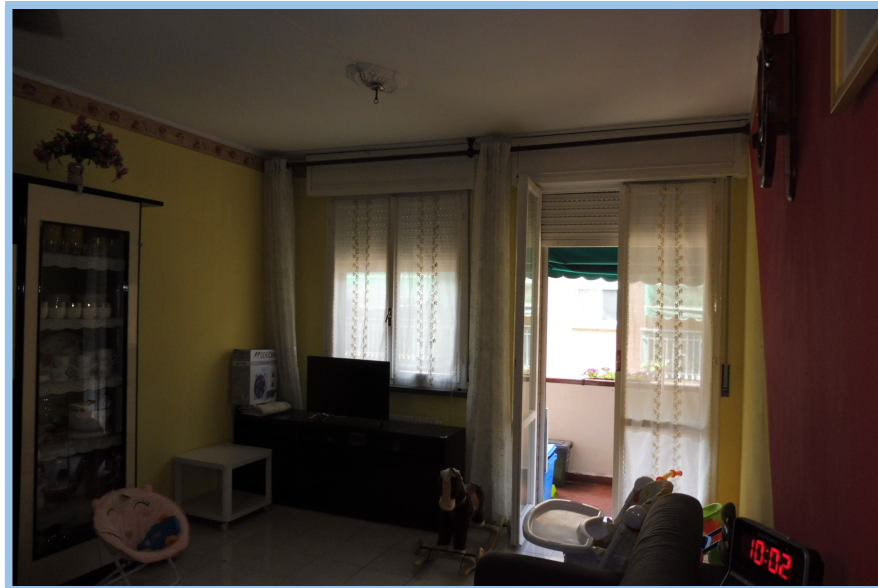


*Disimpegno Notte*



*Bagno*

Bagno



*Soggiorno*



*Cantina*

### **Lotto UNICO - VALUTAZIONE – ASPETTO ECONOMICO**

Lo scrivente ha effettuato accurate indagini di mercato per assumere quegli elementi comparativi che, in sede di libera compravendita in zona e/o in zone assimilabili, concorrono a determinare il più probabile valore di mercato di beni simili a quello in esame. Tenuto conto delle risultanze delle indagini effettuate in un mercato attualmente in fase di forte e perdurante regressione, è stata considerata la particolare congiuntura economica; l'ubicazione, le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, l'anno di costruzione, le caratteristiche strutturali, le finiture e tutti quegli elementi che possono influire sulla valutazione del bene.

Ciò premesso si ritiene applicabile, per il caso in esame, il criterio di stima a valore di mercato, per comparazione.

Per determinare il più probabile valore corrente di mercato dei beni in oggetto è stata effettuata una comparazione con il costruito attualmente presente, facendo riferimento anche alle valutazioni dell'osservatorio immobiliare, della banca dati di *comparabilitalia* e delle



agenzie immobiliari operanti in loco, adottando poi le pertinenti mediazioni e correttivi ritenuti applicabili.

- abitazione =€ /mq. 800,00

Si precisa che il proporzionale valore delle parti comuni (dell'intero edificio) è da considerarsi già compreso nel valore unitario adottato per il calcolo del prezzo dei beni in oggetto.

La valorizzazione finale del bene è espressa a corpo e non a misura

**Calcolo Sup. commerciale**

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>Altezza (ml)</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. (mq)</i>
Appartamento sub 3	2	2,8	108,60	1	108.6
Balconi	2	---	5,3	0.30	1,60
Cantina	Terra		8.6	0.25	2,15
SOMMANO mq.					112,35

Le superfici esposte sono state determinate dalle tavole di progetto depositate presso il Comune di Novellara, confrontate con le misure desunte dalle planimetrie catastali e dai controlli metrici effettuati durante il sopralluogo.

La superficie commerciale delle unità immobiliari viene così calcolata:

- 100% la sup. in proprietà esclusiva dei locali principali;
- 100% la sup. dei muri interni ed esterni;
- 50 % la sup. dei muri di confine con altre u.i.;
- 60 % la sup. accessoria con caratteristiche di finitura simile a quella dei vani abitativi, ma priva dei requisiti di abitabilità;
- 30 % la sup. dei balconi;
- 25% la sup. delle cantine

	<b>Sup. comm. (mq)</b>	<b>Prezzo (€/mq)</b>	<b>Valore (€.)</b>
Appartamento sub. 3	112,35	€. 800,00	€. 89.880,00
QUOTA proprietà 1/2 p			- €. 44.940,00
<b>Valore proprietà pari ad 1/2</b>			<b>€. 44.940,00</b>

**ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL VALORE DI MERCATO**

- La presente valutazione è intesa su beni disponibili in ordinarietà 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, considerato poi che **la vendita del 50% della proprietà** rende meno appetibile il bene, la valutazione viene ridotta del 30% residuando pertanto il valore

**VALORE ridotto = € 44.940,00 - 30% = € 31.458,00**

**Deduzione per pratica in sanatoria (quota pari ad ½ di € 4.600) : € 2.300,00**

*Rimangono € 29.158,00*

**VALORE BASE D'ASTA arrotondato lotto Unico = € 29.200,00**

-----...-----...-----

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

**VALORE MINIMO DELL'OFFERTA**  
**€ 21.900,00**

**ALTRE OSSERVAZIONI**

- Il bene viene posto in vendita nello stato in cui si trova incluso le servitù ed i vincoli come da atti di provenienza e/o legalmente costituite.
- La valorizzazione finale è espressa a corpo e non a misura.
- Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti.
- Non risultano sussistere diritti di prelazione a favore dello stato.

**ALLEGATI**

1. Estratto di Mappa
2. Visure Catastali
3. Planimetrie Catastali
4. Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie e atto di provenienza
5. Concessioni Edilizie con elaborati grafici
6. Documentazione Condominiale

Reggio Emilia 20 luglio 2022

Tanto si è ritenuto di dover relazionare ad  
evasione dell'incarico ricevuto

Il perito  
**geometra Sara Manghi**

