

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
**Sezione Fallimentare**

**Fallimento n°26/2022 R.G.**

**Reggio Emilia – Via M. di Cervarolo**

**(foglio 187 – particella 338 sub. 77)**

**Giudice: Dott.ssa SIMONA BOIARDI**

**Curatore Fallimentare: Avv. FRANCESCO TIRELLI**

**Perito Estimatore: Geom. SARA MANGHI**



**1 Autorimessa in Via M. di Cervarolo – RE -**

**DATI GENERALI DELLA PROCEDURA**

**Procedura:** n°26 / 2022 R.G. Procedure Fallimentari Tribunale di R.E.

**Curatore Fallimentare:** **Avv. Francesco Tirelli**  
con studio in Reggio E. - Via A. Pansa n° 47  
Tel. 0522 - 924269

**Società Fallita:** **STUDIO 1 srl**  
con sede a Reggio E. in via M. di Cervarolo n. 22  
P.IVA = 00962170353

**Esperto estimatore:** **Geom. Sara Manghi**  
Via Alessandro Volta n°1/1 - 42123 - Reggio Emilia  
Tel. 0522.922110 -  
e-mail: sara@studiomanghi.it

**Beni oggetto di stima:** Piena Proprietà  
- n°1 Autorimessa

**PREMESSA**

La sottoscritta geom. Sara Manghi, libera professionista con studio a Reggio Emilia in via A. Volta n°1/1, iscritta all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n°1808, è stata nominata, dal Curatore Fallimentare Avv. Francesco Tirelli esperto estimatore nella procedura fallimentare n°26/22 R.G., con incarico di redigere la seguente perizia estimativa con descrizione ed indicazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili di proprietà della soc. fallita. Accettato l'incarico, esaminata la documentazione consegnata e quella reperita presso i vari uffici, espletati i sopralluoghi nel mese di maggio 2024 e fatte le opportune valutazioni e considerazioni estimative, la scrivente redige la infrascritta sua relazione.

**DATI CATASTALI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

I beni oggetto di valutazione sono siti in Comune di RE (R.E.) e risultano così censiti:

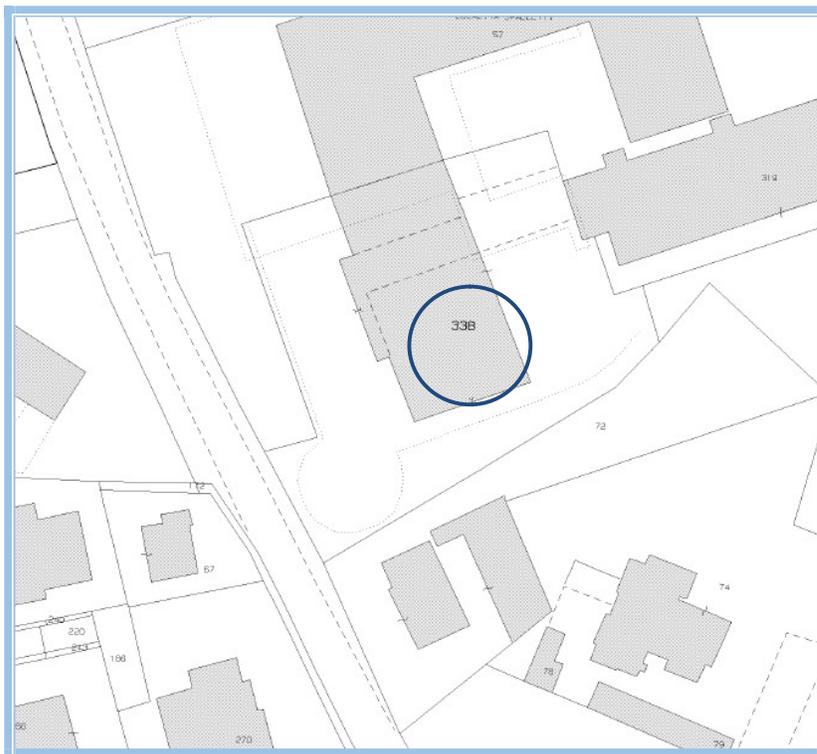
**Catasto Fabbricati**

Tipologia del bene	Comune	DATI CATASTALI - CATASTO FABBRICATI						
		Fog.	Map.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Rendita Catastale
1) Autorimessa S1	Reggio E.	187	338	77	C/6	7	28 mq Tot. 29 mq	€ 135,93

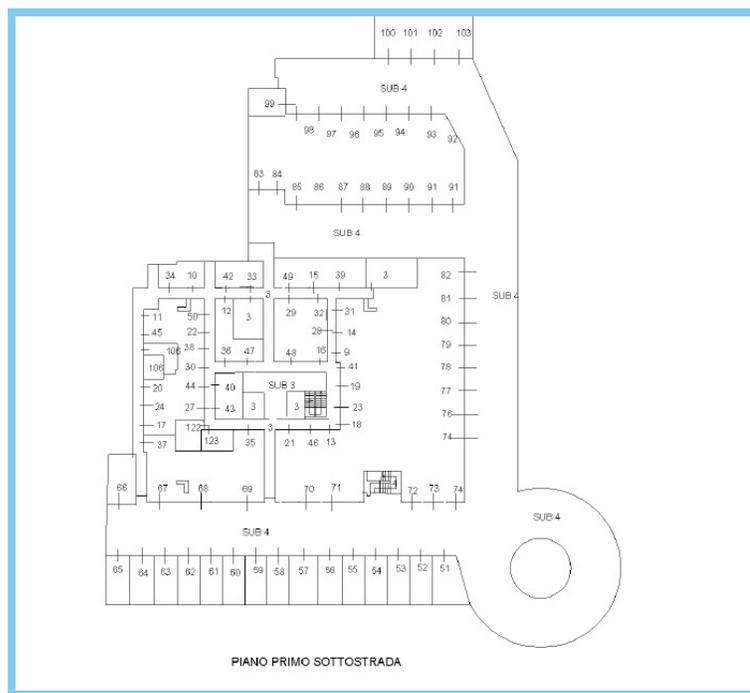
**Ditta intestata:**

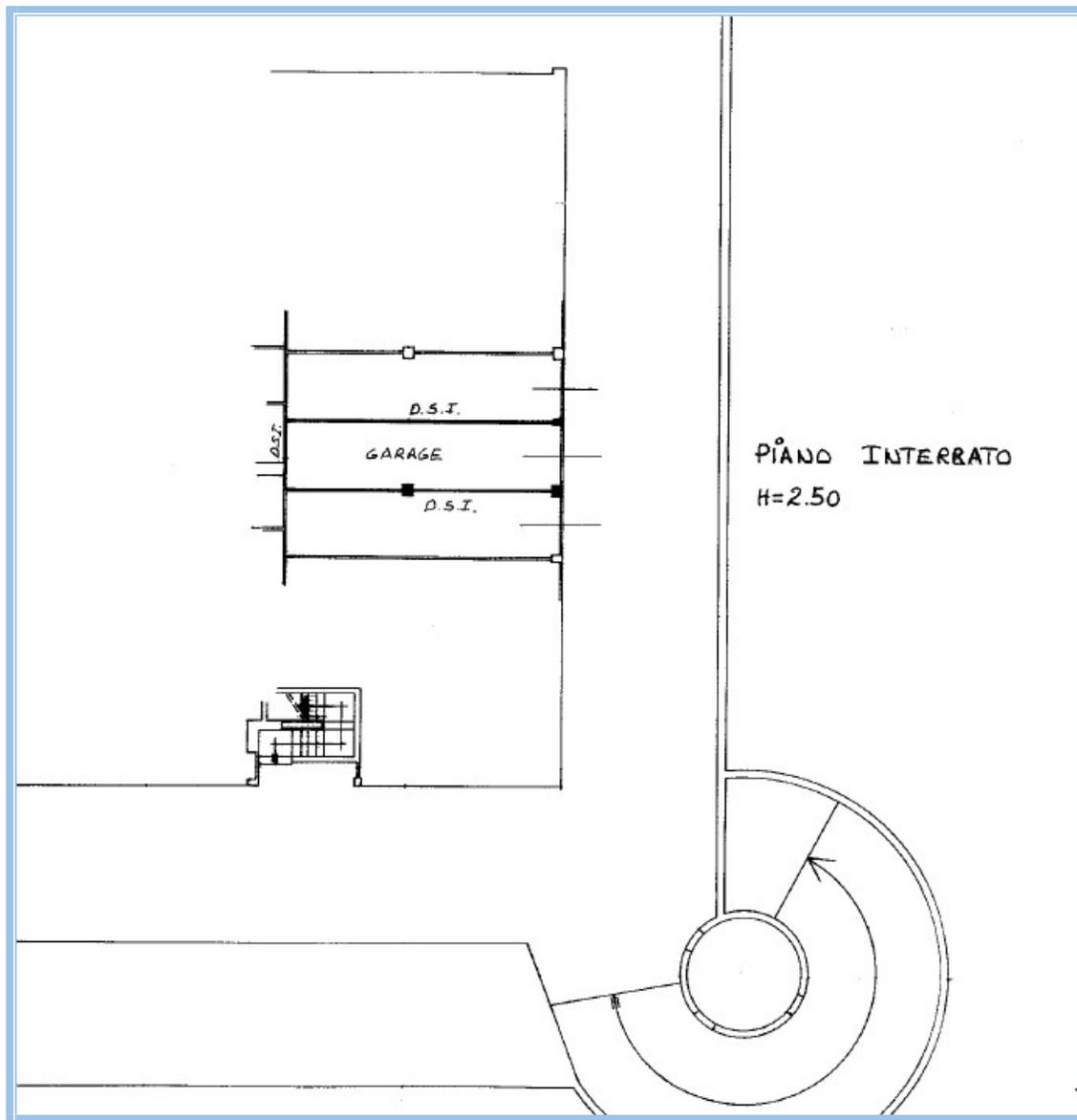
STUDIO 1 srl - P. Iva 00962170353 - Prop. per 1/1

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** - 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 Estratto di mappa catastale - Foglio 187- Particella 338





Stralcio Planimetria Catastale Piano Terra Sub 77 - Fuori scala -

### **COMMENTO ALLA SITUAZIONE CATASTALE**

Alla data dei sopralluoghi la consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata risultava corrispondere sostanzialmente alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio, tranne che per l'altezza che risulta maggiore di quella dichiarata in planimetria catastale.

### **PROVENIENZA DEI BENI**

I beni risultano pervenuti agli attuali intestatari nel seguente modo:

- Atto Notaio Enrico Bigi Rep 45327 del 02 novembre 1994

### **VINCOLI ED 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, servitù e consuetudini come praticate se legalmente costituite

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

L'elenco delle iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti relativa agli immobili abitativi in oggetto, si riassume in:

1. ISCRIZIONE del 20/12/2019 - Registro Particolare 4803 Registro Generale 27751 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 2707 del 17/10/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA INGIUNZIONE ESECUTIVA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2624 del 14/11/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. ISCRIZIONE del 02/03/2020 - Registro Particolare 679 Registro Generale 4043 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2939/9520 del 28/02/2020 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati:
    - Annotazione n. 2626 del 14/11/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

A seguito di accertamenti effettuati presso l'Archivio del Comune di REGGIO EMILIA, 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:

- Conc Edilizia n° 11556/1982 del 09.11.1982
- Conc Edilizia n°29073/1989 del 23.10.1989
- Variante n°11554/1991 del 23.09.1991
- Agibilità n° 34867/94 del 27.01.1995 rilasciata con sopralluogo USL

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione risulta essere sostanzialmente conforme ai titoli succitati, le eventuali lievi difformità, non sono da considerare tali essendo stata rilasciata l'agibilità a seguito di sopralluogo.

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

Il compendio in oggetto non è divisibile.

### **CONDOMINIO**

Il condominio è amministrato da DDL Studio srl

I millesimi di prop generale sono 0,81

Le spese condominiali ordinarie annuali sono di circa € 57,00

L'amministratore ha dichiarato che : non risultano ,ad oggi, insoluti per l'unità in oggetto

### **DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Piena proprietà di un'autorimessa sita in Reggio Emilia in Via M. di Cervarolo e compresa in un più ampio compendio residenziale.

L'ampio edificio in cui è compreso il bene in oggetto è a destinazione residenziale, commerciale e direzionale; ha struttura portante in c.a. e la copertura è un lastricato solare.

L'accesso al bene avviene da rampa condominiale protetta da sbarra e cancello carrabile motorizzato.

**AUTORIMESSA (sub. 77)** è ubicata al primo piano sotto strada; è così composto: unico vano di superficie commerciale pari a mq. 29, la pavimentazione è in battuto di cemento e ha una bascula metallica. L'altezza utile del garage è di ml. 2.77.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, occorre verificare il collegamento contatore/utenza essendo il bene stato pertinenza di altra unità immobiliare - di ciò se ne è tenuto conto nella determinazione del prezzo.

L'unità confina a nord/est con sub 78 a est con sub 4 (bcnc) ed a sud/ovest con sub 76; salvo altri

**Estratto satellitare- fuori scala**



Tribunale di Reggio Emilia – Fallimento n. 26/2022 R.G. F. -





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 (Snr) con caratteristiche di finitura simile a quella dei vani abitativi, ma priva dei requisiti di abitabilità;
- 40 % la sup. delle logge coperte fino a mq. 10,00 e 20% per la sup. eccedente i 10,00 mq;
- 30 % la sup. dei balconi scoperti fino a mq. 10,00 e 15% per la sup. eccedente i 10,00 mq;
- 25 % la sup. degli accessori con altezza media superiore a 200 cm;
- 15 % la sup. dei locali aventi altezza media < cm 200 e > cm 150\_

#### STIMA LOTTO UNICO

Descrizione	Sup. comm. (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore (€.)
AUTORIMESSA	29	€. 800,00	€. 23.200,00
<b>Totale</b>			<b>€. 23.200,00</b>

#### ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL VALORE DI MERCATO

L'abbattimento forfettario del 12% viene applicato, al netto delle eventuali spese di regolarizzazione dell'accessibilità, per la mancanza di garanzie sui vizi occulti e per le modalità di aggiudicazione che non rendono immediatamente disponibile l'immobile:

valore ridotto = €. 23.200,00 - 12% = €. 20.416,00

**VALORE BASE D'ASTA Arrotondato LOTTO UNICO = €. 20.400,00**

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

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

**VALORE MINIMO DELL'OFFERTA €. 15.300,00**

**- Il bene viene posto in vendita nello stato in cui si trova incluso il materiale rinvenuto all'interno, che sarà onere e cura dell'aggiudicatario smaltire.**

- La valorizzazione finale è espressa a corpo e non a misura; nella determinazione del prezzo si è tenuto conto anche del materiale da smaltire

### ALTRE OSSERVAZIONI

- Non risultano sussistere diritti di prelazione a favore dello stato.

### **ALLEGATI**

1. Estratto di Mappa
2. Visure Catastali
3. Planimetria Catastale ed elaborato planimetrico
4. Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie
5. Precedenti Edilizi

Reggio Emilia 04/07/2024

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

Il perito

**geom. Sara Manghi**

