

**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**  
**Sezione Fallimentare**  
**Liquidazione Giudiziale n°12/2025 R.G.**

**USUFRUTTO VITALIZO su**  
**Abitazione e autorimessa in Via della Pergola n.45**  
**Lesignana - Modena -**  
**foglio 26- particella 176 – subalterno 9 e 15**

**Giudice : Dott.ssa SIMONA BOIARDI**

**Curatore : Avv. CRISTIAN CATELLANI**

**Perito Estimatore : geom. SARA MANGHI**



## **PREMESSA**

La sottoscritta geom. Sara Manghi, libero professionista con studio a Reggio Emilia in via A. Volta n°1/1, iscritta al Collegio dei geometri e geometri laureati della Provincia di Reggio Emilia al n°1808 ed all'albo dei CTU del Tribunale di RE al n. 1235, è stata incaricata dall'Avv Cristian Catellani quale curatore della procedura n. 12/2025 RG TRIB RE - di redigere il rapporto di valutazione dell'usufrutto con indicazione del più probabile valore di mercato dei beni. Accettato l'incarico, esaminata la documentazione fornita dalla committenza e quella reperita presso gli uffici della P.A., svolto il sopralluogo il 19 marzo 2025, fatte le opportune valutazioni e considerazioni estimative, la scrivente redige la infrascritta sua relazione completa di allegati, in conformità all'art. 173 bis del C.P.C.\_

## **DATI GENERALI DELLA PROCEDURA**

<b><u>Procedura:</u></b>	<b>n°12 / 2025 R.G. Liquidazione Giudiziale Tribunale di R.E.</b>
<b><u>Curatore Fallimentare:</u></b>	<b>Avv. CRISTIAN CATELLANI</b> con studio in Reggio Emilia – Via P. Borsellino n°22 Tel. 0522 – 920790 e-mail: c.catellani@cfavvocati.it
<b><u>Società in Liquid.:</u></b>	<b>NEW LIFE di ZARA UMBERTO e C. snc</b> con sede a Reggio Emilia in Via Brigata Reggio n. 24 P.IVA = 02477540351
<b><u>Esperto estimatore:</u></b>	<b>Geom. SARA MANGHI</b> Via Alessandro Volta n°1/1 – 42123 - Reggio Emilia Tel. 0522.922110 e-mail: <a href="mailto:sara@studiomanghi.it">sara@studiomanghi.it</a>
<b><u>Beni da stimare:</u></b>	Immobili ubicata nel Comune di Modena Via della Pergola 45 Bene oggetto di stima – USUFRUTTO 1/1 di : - Appartamento - Autorimessa

## **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 Modena 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 Soliera per verificare la conformità edilizia ed urbanistica dei beni, i costi delle eventuali sanatorie.
- effettuate ricerche presso l'archivio della Regione Emilia Romagna per verificare l'esistenza certificati energetici.
- effettuare il sopralluogo, nel corso del mese di Marzo 2025, svolgendo i necessari accertamenti tecnici, effettuando misurazioni di controllo e scattando fotografie dell'unità immobiliare oggetto della presente stima.

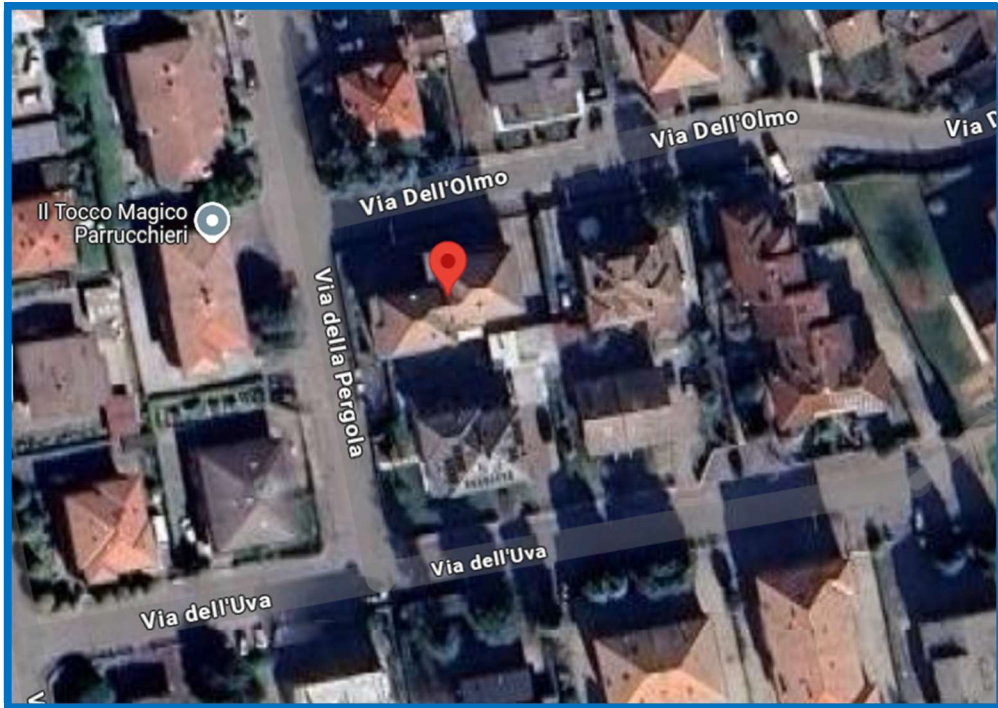
**DATI CATASTALI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Il bene oggetto di valutazione è sito in Modena:

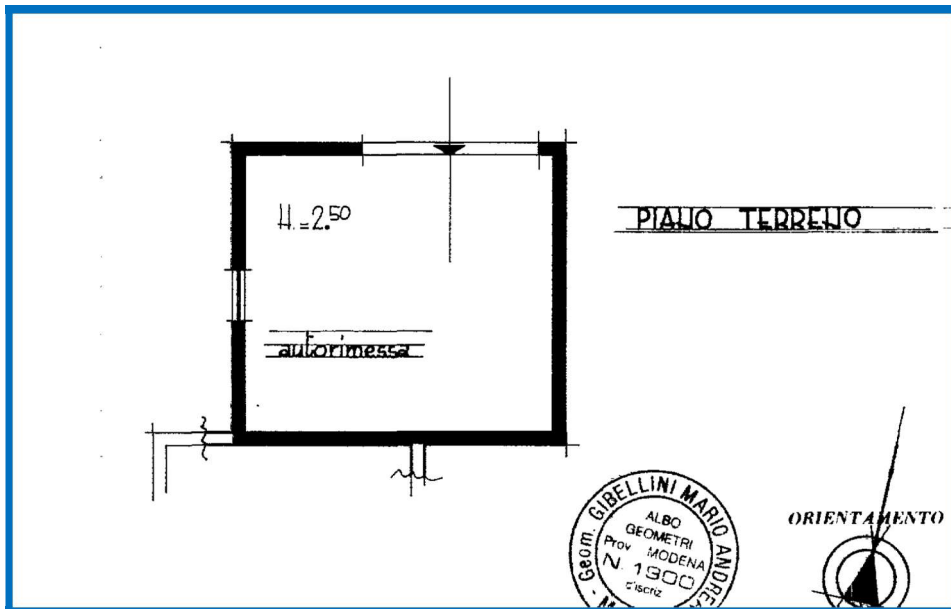
Il bene oggetto della presente stima risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Modena nel seguente modo:

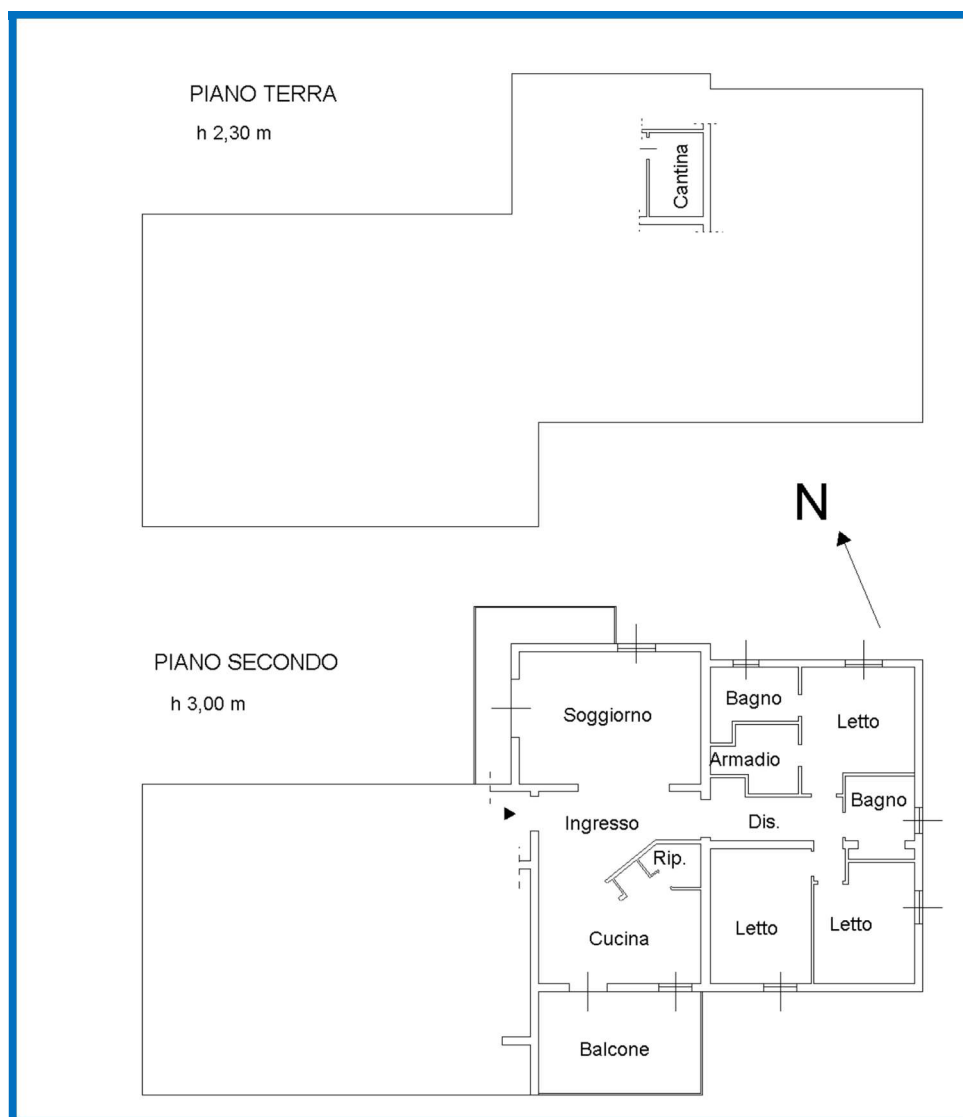
Tipologia del bene	Comune	DATI CATASTALI							
		Fog.	Map.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita Catastale
1) Autorimessa	Modena	26	176	9	C/6	6	33 mq	Mq 38	€ 83,51
2) Abitazione	Modena	26	176	15	A/2	2	7,5 Vani	Mq 143/136	€ 813,42
<b><u>Ditta intestata :</u></b>									
ZARA Benedetta nata a Correggio il 30/10/1990 ZRAABDT90R70D037Z Nuda prop 1/1									
ZARA Umberto nato a SAN CIPRIANO D'AVERSA il 11/11/1966 ZRAMRT66S11H798K Usufrutto 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)



Stralcio planimetrie catastali – fuori scala -





### **COMMENTO ALLA SITUAZIONE CATASTALE**

Alla data dei sopralluoghi la planimetria depositata – relativa al sub 15 - non sono corrispondere a quanto rilevato in loco; il vano cantina non risulta conforme e vi è una parete in cartongesso in una camera da letto non autorizzata, non è stata indicata la botola per accedere al sottotetto quest'ultimo non censito.

### **PRECEDENTI EDILIZI**

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

#### ABITAZIONE SUB.16

1. Autorizzazione Edilizia Prot.n.10475/70 del 29/03/1971 per “Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione”
2. Abitabilità Prot. n.3132/1973 del 21/01/1984 relativa a AE 10475/70 con sopralluoghi sanitari
3. Concessione edilizia in sanatoria (Condono edilizio) Prot.n.17130/86 del 06/12/1989 per “Varianti esterne in corso d’opera”
4. Agibilità Prot. n. 171130/86 del 06/12/1989 su condono edilizio ( agibile a partire dal 06/12/1989)
5. Concessione edilizia Prot.n. 8414/1986 del 24/01/1987 per “ Rifacimento copertura”
6. DIA Prot.n.1014/2002 del 10/04/2002 per “Opere interne in unità immobiliare a destinazione abitazione” - Fine lavori 22/07/2004
7. Concessione Edilizia Prot.n.1015/2002 del 21/08/2002 per “Lavori di ampliamento balconi esistenti di pertinenza ad unità immobiliari residenziali e modifiche interne” -Fine lavori 22/07/2004
8. DIA Prot.103870 del 22/07/2005 per “Variante a DIA Prot.1014/02 e C.E. 1015/02 per “Modifiche interne in unità immobiliare- Piano secondo” -Manca fine lavori
9. DIA Prot.30528 del 10/03/2008 per “Piccola modifica interna ad una U.I. residenziale” - Fine lavori 14/09/2008

In questa unità si sono riscontrate difformità interne inerenti la realizzazione di parete in cartongesso (cabina armadio) in una camera da letto, nel vano cucila le pareti in cartongesso sono lievemente difformi da quanto rilevato e il vano cantina al pianterreno non è conforme – non è suddiviso con altra unità immobiliare. Una parte del terrazzo è stata coperta con plexiglas – questa opera andrà rimossa.

Si stima un costo per sanatoria e/o remissione in pristino di circa € 5.800,00

#### AUTORIMESSE SUB.9

1. Autorizzazione edilizia Prot.n. 8415/86 del 11/12/1986 per “Costruzione di due autorimesse ”  
Inizio lavori 30/01/1987  
Fine lavori 28/04/1987
2. Agibilità Prot. 5967/1988 del 18/04/1988 relativa a Autorizzazione Edilizia Prot.n. 8415/86  
Con sopralluogo sanitario

Questa unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme all’ultimo stato autorizzato, le lievi

differenze rientrano nelle tolleranze di legge.

### **DESCRIZIONE**

**DIRITTO di USUFRUTTO di appartamento e autorimessa** pertinenziale sito in Modena  
Via della Pergola n.45

L'abitazione sub 15 è stata ristrutturata nel 2004, è situata al piano secondo di un più ampio edificio residenziale ed ha accesso dal vano scala comune. L'edificio non è provvisto di ascensore.

L'appartamento è così organizzato: ingresso, pranzo con angolo cottura, ampio terrazzo, soggiorno con balcone, disimpegno notte, due camere da letto, bagno ed un ulteriore camera con bagno e guardaroba. Completa l'unità una cantina pertinenziale posta al pianterreno. Vi è una botola d'accesso al sottotetto.

La cantina posta al pianterreno è un unico ambiente con altra unità, non sono state realizzate le tramezzature come indicate nell'ultima pratica edilizia.

Finiture : i pavimenti sono in parquet , mentre in ceramica sono i rivestimenti del bagno e cottura, i serramenti esterni sono con vetrocamera protetti da tapparelle in PVC; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia (non vi sono le dichiarazioni di conformità), l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano, è presente l'impianto di raffrescamento con split. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate.

L'appartamento risulta essere privo di APE

L'autorimessa sub 9 è situata in corpo distaccato accessibile dal cortilivo comune; è al pianterreno ed è provvista di bascula metallica motorizzata. Si segnalano infiltrazione d'acqua dalla copertura.

Il complessivo stato manutentivo risulta buono.

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

1. ISCRIZIONE del 05/11/2009 - Registro Particolare 7328 Registro Generale 38402  
Pubblico ufficiale COSTA FIAMMETTA Repertorio 646/311 del 26/10/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 15/12/2010 - Registro Particolare 20383 Registro Generale 35306  
Pubblico ufficiale ZIVIERI MAURIZIO Repertorio 48011/15637 del 01/12/2010

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 26/07/2023 - Registro Particolare 16265 Registro Generale 22386

Pubblico ufficiale VEZZI TOMASO Repertorio 86463/26767 del 14/07/2023  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**PROVENIENZA DEI BENI**

- Atto Notaio Tommaso Vezzi n°86463 Rep del 14/07/2023

**DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

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

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



**MANGHI geometra SARA**

Studio Tecnico Manghi - Via A. Volta n. 1/1 RE

TEL . 0522922110 - FAX . 0522922204 - Mail : sara@studiomanghi.it



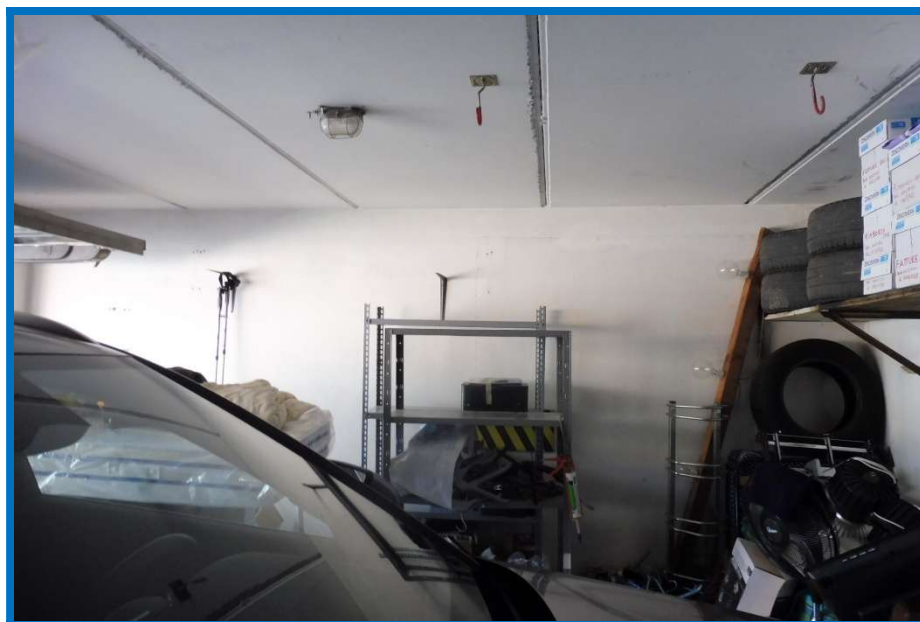
**MANGHI geometra SARA**

Studio Tecnico Manghi - Via A. Volta n. 1/1 RE

TEL . 0522922110 - FAX . 0522922204 - Mail : sara@studiomanghi.it







#### **SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE**

L'incarico affidato all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale attuale dei beni finalizzato ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato in condizioni di ordinarietà.

Il criterio valore di mercato si riferisce al prezzo di mercato come medio punto d'incontro della domanda e dell'offerta in libera contrattazione.

La scrivente ha effettuato le possibili indagini per assumere quegli elementi comparativi che in zona e/o zone assimilabili concorrono a determinare il più probabile valore dei beni simili a quello in esame. E' stato tenuto conto delle seguenti caratteristiche: anno di costruzione, caratteristiche strutturali, stato di conservazione, accessibilità e dotazione di pertinenze.

Per determinare il più probabile valore corrente di mercato dei beni in oggetto è stata effettuata una comparazione con il costruito attualmente presente in zona, facendo riferimento alla banca dati immobiliare COMPARABILI ITALIA, alle valutazioni dell'osservatorio immobiliare OMI e delle agenzie immobiliari operanti in loco ed adottando poi le pertinenti mediazioni e correttivi ritenuti applicabili.

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

**VALORE DEI BENI**

• Abitazione	:	1.100,00 €/mq
• Autorimessa	:	500,00 €/mq

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.**

**VALUTAZIONE DELL'INTERO BENE**

Descrizione	Sup. comm. (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore (€.)
Abitazione sub 15	145 mq	€. 1.100,00	€ 159.500,00
Autorimessa sub 8	38 mq	€. 500,00	€ 19.000,00
<b>Totale</b>			<b>€. 178.500,00</b>

VALORE di MERCATO €. 178.500,00

- ✓ 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; nonché della comproprietà con terzi, la valutazione in caso di vendita forzata viene ridotta del 20% = residuano = €. 142.800,00

- Costi per sanatoria e/o remissione in pristino - € 5.800,00 = € 137.000,00

- **Valore usufrutto di Zara Umberto nato il 11.11.1966 = € 82.200,00**

- **\*\* VALORE BASE D'ASTA arrotondato = € 82.000,00**

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

- **VALORE MINIMO DELL'OFFERTA € 61.500,00**

### ALLEGATI

1. Visura Catastale
2. Planimetrie Catastali
3. Ispezioni Ipotecarie
4. Doc Mun Modena
5. Atto di provenienza

Reggio Emilia 06/06/2025

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

*Il perito*

**geom. Sara Manghi**

