

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

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura n°137/24 R.G. Esec -G.Es.dott. C. SOMMARIVA

promossa da **AURORA 2023 srl**

Contro : **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

Perito Esperto designato : **geometra Sara Manghi**



Immobile - via N. Sauro n. 7 - Reggio Emilia -

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA e ALLEGATI

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO	-		11/09/2024 R.G. 19657 RP 14503				
DIRITTO REALE PIGNORATO			PIENA PROPRIETÀ				
UBICAZIONE IMMOMILI	-		REGGIO EMILIA - Via N. Sauro n.7				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
			RE	124	511	3	A/1
CONFORMITÀ CATASTALE			Si				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA			Si				
CONFORMITÀ IMPIANTI			Non sono state reperite le certificazioni di conformità				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA			Si - Classe energetica E -				
STATO OCCUPAZIONALE	-		Libero e nel possesso dell'esecutato				
STATO DI ARREDAMENTO	-		Arredato parzialmente -				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-						
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-						
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		Nessun condominio costituito				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 400.500,00						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 300.375,00						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	25.06.2025						

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 137/24 R.G. Es.

Esecutati xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Procedente AURORA 2023 srl

con avvocato: Avv. Roberto Calabresi
 rcalabresi@pec.slcg.it

Intervenuto ELEXA società semplice

con avvocato: Avv. Cecilia Barilli
 cecilia.barilli@ordineavvocatoreggioemilia.it

- Data conferimento incarico – giuramento : 11.12.2024
- Scadenza di consegna della relazione in Cancelleria delle esecuzioni: 26.05.2025
- Udienza: 25.06.2025
- Data di trascrizione del pignoramento: 11/09/2024 R.G. 19657 RP 14503

2- COMUNICAZIONI / ACCESSO

- In data 11/12/2024 si è provveduto, tramite PEC e posta, a dare notizia all'esecutato ed al procuratore del creditore procedente e intervenuto, che le operazioni peritali erano state iniziate in data odierna, presso lo studio della scrivente.
- Successivamente il sopralluogo è stato organizzato dall'I.V.G. di Reggio Emilia per il giorno 14/01/2025
- Il 14/01/'25 la scrivente ha provveduto ad effettuare il programmato sopralluogo, unitamente al dott. Del Rio dell'IVG, all'immobile in oggetto - alla presenza dell'esecutato; è' stata effettuata l'ispezione dei luoghi,

scattando fotografie ed effettuando misure di controllo in raffronto alle planimetrie catastali precedentemente reperite.

- Successivamente è stato richiesto l'accesso agli atti comunali presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di RE e, ricevuta la documentazione, si sono confrontate le risultanze del sopralluogo con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie estratte dell'Addetto al servizio.
- E' stato verificato presso l'Agenzia delle Entrate la sussistenza di eventuali contratti di locazione, tale ricerca è risultata negativa.

3- DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I- BENI CENSITI all'Agenzia del Territorio di RE - Catasto Fabbricati Comune di RE

INTESTATI									
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx				xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx				Prop. 1/1	
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi						Classamento	
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Consist. .	Sup mq..	Rendita
Appartamento	Via N. Sauro 7	124	511	3	A/1	3	9	257	€ 1.557,12

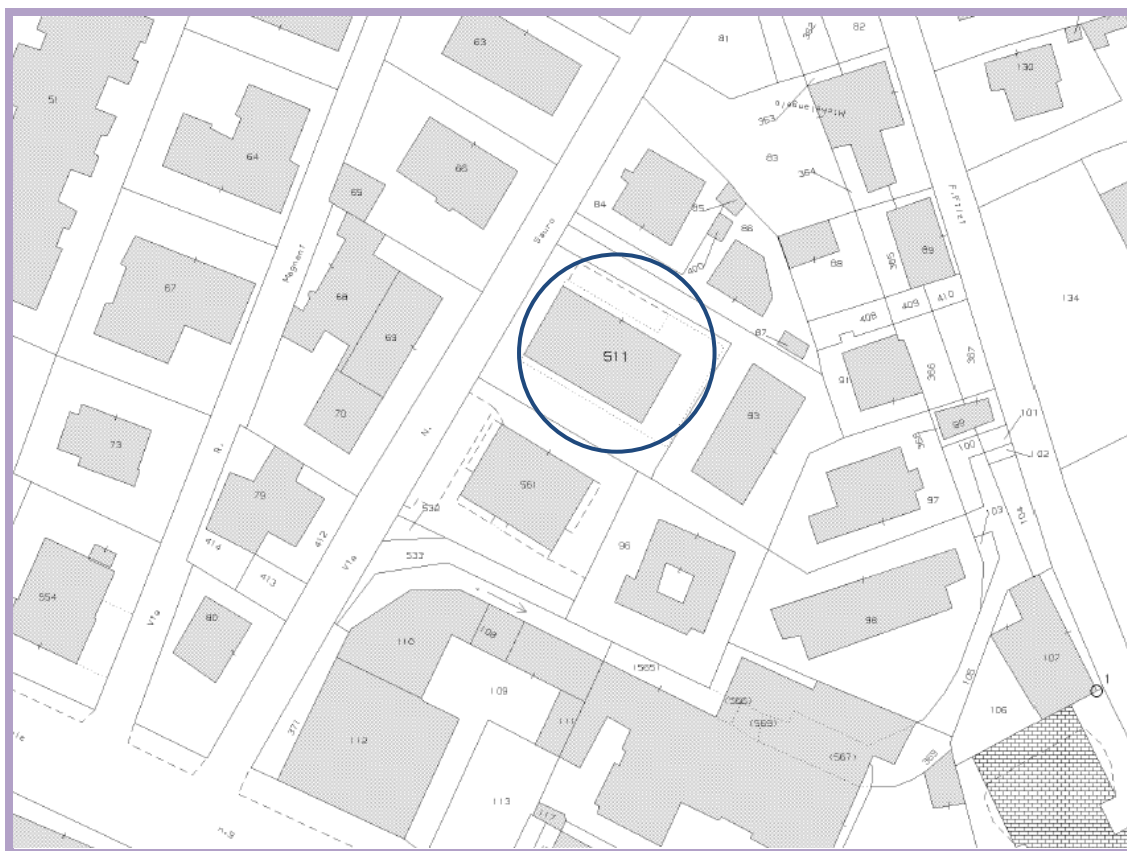
3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

II- BENI CENSITI all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati di RE

INTESTATI									
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx				xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx				Prop. 1/1	
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi						Classamento	
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Consist. .	Sup mq..	Rendita
Appartamento	Via N. Sauro 7	124	511	3	A/1	3	9	257 / 248	€ 1.557,12

.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. I beni risultano correttamente pignorati.
- La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi accertato:

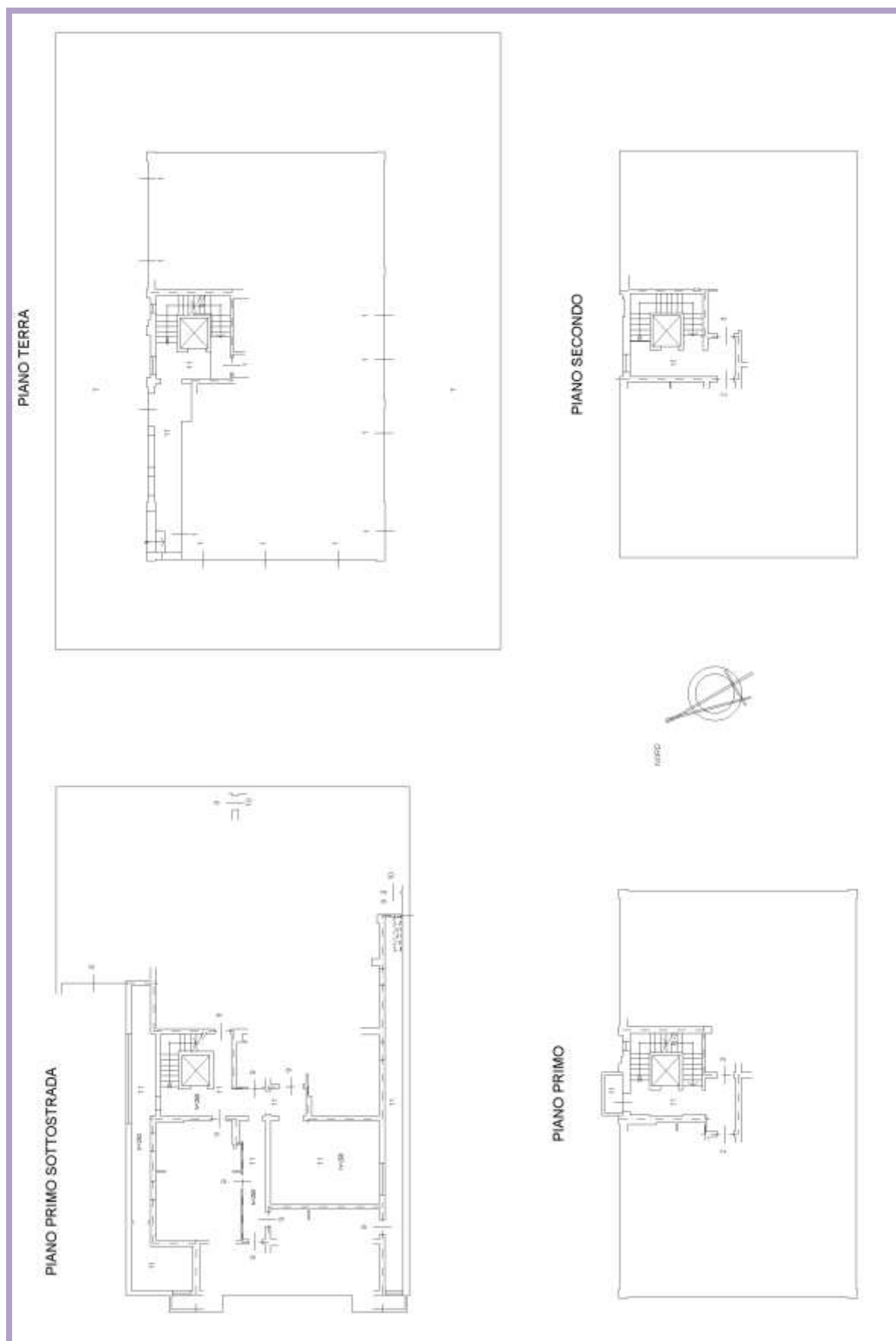


*Stralcio estratto di mappa fuori scala -
Fog. 124- particella 511*

Stralcio Planimetria catastale sub 3 – Fuori scala



Stralcio elaborato planimetrico – Fuori scala

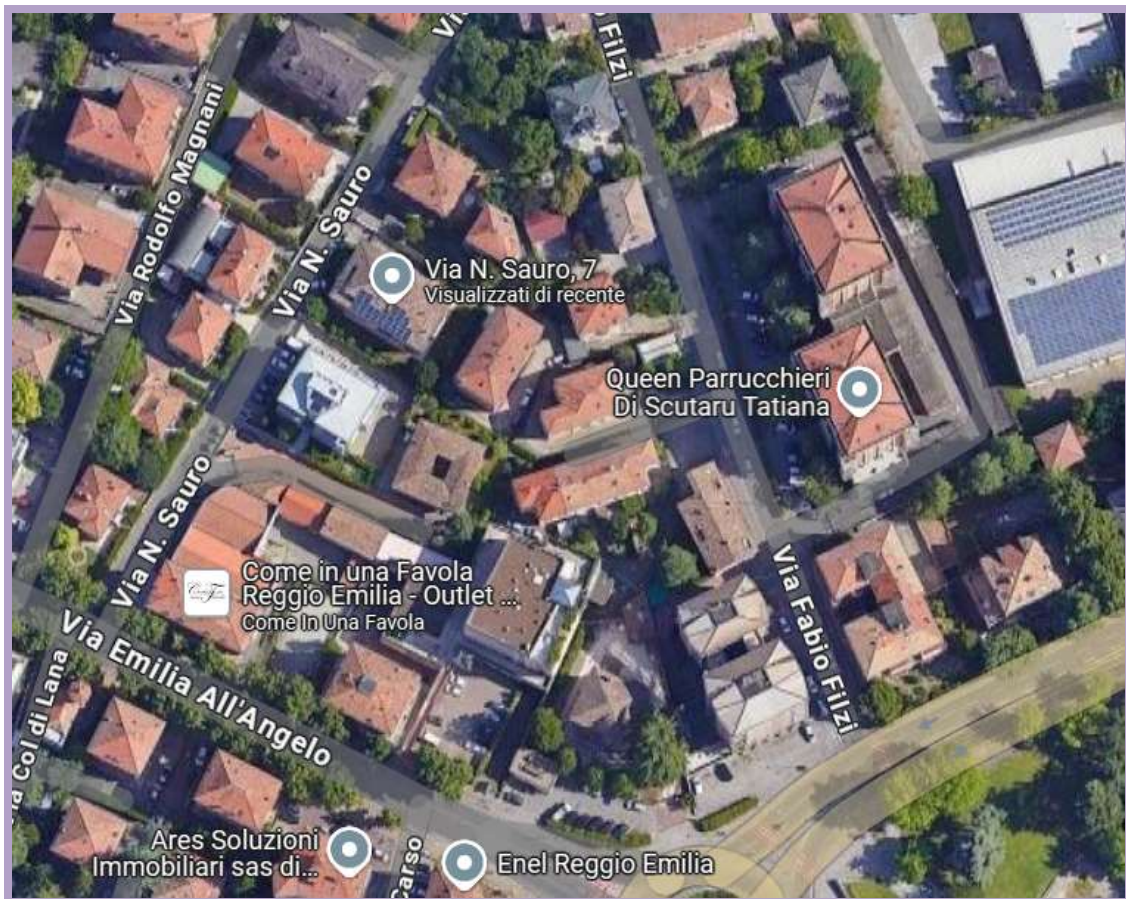


Comune REGGIO NELL'EMILIA		Sezione	Foglio 124	Particella 511	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via sauro nazario	7	T			ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE
2	via sauro nazario	7	1-2			ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE
3	via sauro nazario	7	T-1			ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7	via sauro nazario	7	T			B.C.N.C. A TUTTI I SUB. (AREA CORTILIVA)
8	via sauro nazario	7	S1			AUTORIMESSA
9	via sauro nazario	7	S1			LOCALE DI DEPOSITO
10	via sauro nazario	7	S1			PISCINA COPERTA
11	via sauro nazario	7	S1-T - 1-2			B.C.N.C. A TUTTI I SUB. (VANO SCALA, ASCENSORE, LOCALE SCAMBIATORE AGAC, LAVANDERIA, INTERCAPEDINI DI AREAIONE)

4- DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento signorile, posto al piano primo e secondo di edificio residenziale - bene sito nel Comune di RE , in via N. Sauro n. 7 - nella prima periferia cittadina.

L'edificio ha l'ascensore.



Il bene in esame è compreso in un più ampio fabbricato residenziale comprendete solamente tre appartamenti- oltre servizi -, posizionato a poca distanza dal centro storico di Reggio Emilia.

- L'edificio che comprende il bene in esame si eleva per 3 piani fuori terra oltre ad un piano interrato; la struttura portante verticale è in cemento armato con tamponature in laterizio rifinito a faccia vista. La copertura è del tipo tradizionale a falde inclinate e cornicioni sporgenti. L'edificio è costituito da n°3 abitazioni oltre accessori. Il bene pignorato è un'abitazione priva di autorimessa e cantina.
- L'abitazione ha accesso dal cortile e vano scala comune (bcnc sub 7 e 11); il piano primo, è così distribuita: ingresso, soggiorno, pranzo con gradevole scala a vista per accedere al secondo piano, cucina, loggia, disimpegno, bagno e balcone; piano secondo - accessibile sia dal vano scala condominiale sia dalla scala interna: ampia zona giorno con terrazzo, due camere da letto, disimpegno, due ampi ripostigli e bagno.

- L'appartamento ha finiture di lusso, con pavimenti in legno con decorazioni, scala interna in marmo con corrimano in ferro battuto, rivestimenti e fregi pregevoli, i bagni sono finemente rifiniti anche con mosaici al piano secondo e vasca idromassaggio. I serramenti esterni sono in legno verniciato con doppio vetro protetti da scuri e inferiate; le porte interne sono in legno verniciato; il portoncino d'ingresso è blindato. L'abitazione ha un'altezza utile di ml 2.80
- L'impianto di riscaldamento è con teleriscaldamento condominiale con contacalorie; l'abitazione ha riscaldamento e raffrescamento a pavimento.
- L'impianto elettrico è del tipo civile con posa sottotraccia, non sono state fornite alla scrivente le certificazioni di conformità degli impianti .
- L'unità è provvista di APE - classe E -
- Lo stato manutentivo generale risulta buono.

5- LOTTI DI VENDITA

5.1-LOTTO unico: DATI CATASTALI

BENI CENSITI all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati del **Comune di RE**

INTESTATI									
xxxxxxxxxxxxxxxxxx				xxxxxxxxxxxxxxxxxx				Prop. 1/1	
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi						Classamento	
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Consist. .	Sup mq..	Rendita
Appartamento	Via N. Sauro 7	124	511	3	A/1	3	9	257 / 248	€ 1.557,12

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 -etc...

CONFINI:

L'appartamento confina a nord con sub 11 (bene comune vano scala) e a salto con sub 7 (bene comune area cortiliva), a sud a salto con sub 7 (bene comune area cortiliva), a est a a salto con sub 7 (bene comune area cortiliva)

Salvo altri.

5.2-LOTTO unico: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di appartamento signorile con accesso da cortilivo e vano scala comune (bcnc sub 7 e 11), sito al piano primo e secondo, in pregevole contesto residenziale, così distribuito: ingresso , soggiorno, pranzo con gradevole scala a vista per accedere al secondo piano, cucina, loggia, disimpegno, bagno e balcone; piano secondo – accessibile sia dal vano scala condominiale sia dalla scala interna esclusiva, ampia zona giorno con terrazzo , due camere da letto , disimpegno, due ampi ripostigli e bagno- ubicato nel Comune di Reggio Emilia, in via N. Sauro 7. L'unità ha una superficie ragguagliata di circa mq. 250,34. L'unità è priva di pertinenze.

5.3-LOTTO unico: REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio in oggetto risulta essere stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia PG n. 9966 del 26 maggio 1967 per costruzione di n.3 box prefabbricati in lamiera
- Asseveramento PG n.21787 presentato il 01 agosto 1997 e in atti dal 04 agosto 1997 per apertura di nuovo passo carraio
- Concessione edilizia PG n.21935/97 del 23 settembre 1997 per “NC2 Demolizione e ricostruzione con incremento di sup. utile”
- DIA PG n. 13419 /1998 presentata il 04 maggio 1998 e in atti dal 06 maggio 1998 per variante a CE PG n.21935/97
- Variante PG n. 57/1999 presentata il 30 dicembre 1998 del 12/02/1999 per variante a CE PG n.21935/97
- Concessione edilizia PG n.6194/2001 del 19 giugno 2001 per ultimazione dei lavori della concessione edilizia PG n. 21935/1997
- DIA PG n. 27261/ 2002 presentata il 23 dicembre 2002 e in atti dal 27 dicembre 2002 in variante a DIA 6194/2001 (opere di recinzione)

- ABITABILITA' Certificato PG n. 12759/2004 rilasciata il 29 gennaio 2005 , presentata il 9 giugno 2004 e in atti dal 10 giugno 2004 (rilasciata a seguito DIA in sanatoria PG n.19152/2004) . Con sopralluogo .
- DIA IN SANATORIA PG n.19152/2004 presentata il 15 settembre 2004 e in atti dal 16 settembre 2004
- PAS (Procedura Abilitativa Semplificata) PG n. 17477/2014 presentata il 16 maggio 2014 in atti dal 20 maggio 2014 per installazione pannelli fotovoltaici in copertura

✓ I beni risultano corrispondere sostanzialmente ai titoli succitati. Le modeste differenze su alcune misure rientrano nelle tolleranze di legge.

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

Nessuna .

5.5-LOTTO unico: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo il bene è risultato non abitato e nel possesso dell'esecutato.

5.6-LOTTO unico: SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non risulta vi sia un condominio costituito. Le spese per le parti comuni vengono suddivise per unità abitative. Non sono state fornite ulteriori indicazioni

5.7-LOTTO unico: FOTOGRAFIE

Esterno 1



Esterno 2



Interno 1



Interno 2



5.8-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

▪ VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate negli atti notarili di provenienza, compresi i vincoli, servitù, usi e consuetudini 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 procedente. Si riassumono sinteticamente le risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata che comunque si allegano in forma completa alla presente relazione:

1. TRASCRIZIONE del 31/03/2005 - Registro Particolare 5087 Registro Generale 8859
Pubblico ufficiale BERTACCHINI GIAN MARCO Repertorio 29259 del 25/03/2005
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

2. ISCRIZIONE del 11/04/2005 - Registro Particolare 2392 Registro Generale 9916
Pubblico ufficiale BERTACCHINI GIAN MARCO Repertorio 29275/7098 del 07/04/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 3127 del 09/12/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/11/2016.
Cancellazione totale eseguita in data 19/12/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. ISCRIZIONE del 17/11/2016 - Registro Particolare 3661 Registro Generale 23043
Pubblico ufficiale VEZZI TOMASO Repertorio 66178/15225 del 15/11/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. TRASCRIZIONE del 24/04/2020 - Registro Particolare 4683 Registro Generale 6916
Pubblico ufficiale RUBERTELLI VALENTINA Repertorio 48175/15214 del 21/04/2020
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
5. ISCRIZIONE del 14/06/2024 - Registro Particolare 2135 Registro Generale 13265
Pubblico ufficiale BAJA GUARIENTI GINO Repertorio 16420/10484 del 07/06/2024
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI DEBITO
6. TRASCRIZIONE del 11/09/2024 - Registro Particolare 14503 Registro Generale 19657
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 3446 del 12/08/2024
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 forzata 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, e riassunti sinteticamente in: ubicazione del bene, tipologia edilizia e strutturale dell'immobile, epoca di costruzione, destinazione d'uso, dimensioni del bene. 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; considerato il contesto urbanistico in cui il bene si trova, nonché la sua ubicazione rispetto ai servizi.

Nella determinazione dei valori unitari si è fatto riferimento alla banca dati di Comparabili Italia, ai valori OMI nonché alla vetrina delle agenzie di mediazione e dei professionisti operanti in zona e i prezzi di vendita in asta giudiziaria per beni simili e – apportando poi i correttivi ritenuti applicabili al fine di determinare il valore mono-parametrico medio per unità di superficie.

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

STIMA DEL BENE IN OGGETTO

PIANO	DESCRIZIONE	SUP.LORDA mq.	RAPP. MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	€/mq	VALORE
ABITAZIONE						
Piano 1- 2	APPARTAMENTO	241	1	241		
	Balcone	7,8	0,30	2,34		
	Loggia	25,4	0,40/0,20	7		
Sommano				250,34 mq	€. 2.000,00	€. 500.680,00

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 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, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile; nonché della classificazione catastale del bene in A/1, la valutazione in caso di vendita forzata viene ridotta del 20% = residuano = €. 400.544,00

** VALORE BASE D'ASTA arrotondato	= € 400.500,00
--	-----------------------

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

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA € 300.375,00
--

5.11-LOTTO unico: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

- Il bene in esame risulta pervenuto all'attuale proprietà per atto del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – atto che si allega

-ELENCO Allegati

Documentazione catastale: estratto di mappa, certificati e planimetrie catastali

Ispezione ipotecaria

Documentazione reperita c/o U.T.C.

Atto di provenienza

Certificato Energetico

Allegato A-B

Reggio Emilia li 22/05/2025

L'esperto incaricato

geom. Sara Manghi

(documento firmato digitalmente)