

Geom. Corradi Corrado
Via Lago Calamone n. 17 Reggio Emilia
Telefono e FAX 0522.421587
cell. 3481205143 e.mail corrado@studioservim.it
e.mail cert. corrado.corradi@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 210/25

Giudice delegato: **Dott.ssa Camilla Sommariva**

Esecuzione promossa da: **Condominio Aurora (Avv. Giorgio Boiardi)**
contro:

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: **geom. Corradi Corrado**



Geom. Corradi Corrado

Via Lago Calamone n. 17 Reggio Emilia
Telefono e FAX 0522.421587
cell. 3481205143 e.mail corrado@studioservim.it
e.mail cert. corrado.corradi@geopec.it

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI		15/12/2025				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOMILI	-		Reggio Emilia Via Don Alai n. 8				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
			Reggio E.	135	39	11	A/2
			Reggio E.	135	40	4	c/6
CONFORMITÀ CATASTALE	si		conforme				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	si		conforme				
CONFORMITÀ IMPIANTI	si		APPARENTEMENTE CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	SI		OCCUPATO DAGLI ESECUTATI				
STATO DI ARREDAMENTO	SI		ARREDATO				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO		NON PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO		NON PRESENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	Si		PRESENTI				
VALORE DETERMINATO A BASE D’ASTA	€ 92.000						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€ 69.000						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	17/06/2026						

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	3
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO ..	5
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
5.1-LOTTO 1	7
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	7
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	8
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA.....	8
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	8
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	8
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	9
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	9
5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE.....	9
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	9
<i>VALORE LOTTO 1</i>	9
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	10
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	11
PLANIMETRIE CATASTALI	11
VISURE CATASTALI	11
VERIFICHE EDILIZIE	11
ALLEGATI A, B, C,	11

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 210/2025

Esecutati:

Procedente: Condominio Aurora (Avv. Giorgio Boiardi pec. giorgio.boiardi@ordineavvocatireggioemilia.it)

- **Data conferimento incarico:** 10/02/2026
- **Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni:** 17/05/2026
- **Udienza:** 17/06/2026
- **Data trascrizione pignoramento:** 015/12/2025

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o e.mail della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, in particolare sono stati avvertiti:

1. Avv. Giorgio Boiardi per Condominio Aurora
2. (esecutati)

Copia della presente perizia verrà trasmessa in forma semplice all'indirizzo di residenza dell'esecutato e via e.mail al sig. Legale del Procedente.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO¹

Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

1/1

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria² e classe	Rendita
abitazione	Comune Reggio E. Via Alai n. 8	135	1	39 sub 11	5,5 vani	A/2 di 4 [^] classe	738,53 €
autorimessa	Comune Reggio E. Via Alai n. 8	135	1	40 sub 4	16 mq.	C/6 di 8 [^] classe	90,90 €

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

IIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.).

INTESTATI:

1/1

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria³ e classe	Rendita
abitazione	Comune Reggio E. Via Alai n. 8	135	1	39 sub 11	5,5 vani	A/2 di 4 [^] classe	738,53 €
autorimessa	Comune Reggio E. Via Alai n. 8	135	1	40 sub 4	16 mq.	C/6 di 8 [^] classe	90,90 €

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale le due situazioni corrispondono tra di loro. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto. Si segnala che l'indirizzo dell'immobile attuale è via Don Alai n. 8 anziché quello riportato nei documenti catastali di via Eritrea n. 64 per l'appartamento, mentre l'autorimessa è sempre in via Don Alai senza numero civico anziché in via Eritrea come presente nei documenti catastali.

4-DESCRIZIONE DEI BENI⁴

- ABITAZIONE POSTA A REGGIO E. VIA DON ALAI N.8: Trattasi di abitazione al quarto piano con cantina ed autorimessa al piano interrato, in edificio condominiale di più ampia consistenza composto da n. 8 piani fuori terra, più uno interrato, con ascensore. L'immobile nel suo complesso è stato edificato antecedentemente il 1967, in zona residenziale centrale posta a nord del centro cittadino, più precisamente nella zona della stazione ferroviaria, servita dai servizi di quartiere e di facile raggiungimento dalla viabilità principale di collegamento. L'edificio condominiale è dotato di area cortiliva comune recintata con accesso ad essa mediante cancelli carrai e pedonali da Via pubblica. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è composta da una abitazione al piano quarto con ascensore, con ingresso, tinello con balcone, cucinotto, sala - soggiorno con balcone, disimpegno due camere da letto doppie, bagno. Le finiture interne, i pavimenti sono in piastrelle di marmo-cemento, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica di scarsa qualità. Gli infissi esterni sono con telaio in pvc bianchi con vetri doppi e tapparelle sempre in pvc di colore marrone chiaro, le porte interne sono in legno tamburate di colore scuro. Le pareti sono rivestite con carta da parati e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con colori chiari. L'impianto elettrico è sottotraccia e ad un controllo visivo appare conforme alle norme di sicurezza, l'impianto di riscaldamento è condominiale con teleriscaldamento e contacalorie applicati ai singoli radiatori in ghisa. Nell'appartamento è predisposto l'impianto di climatizzazione, con agganci dalla macchina esterna sul balcone est, e split nel soggiorno. La fornitura dell'acqua proviene da acquedotto pubblico con contatore condominiale. L'autorimessa si trova a piano interrato sul lato est in area separata dal fabbricato in zona comune anche ad altri fabbricati limitrofi ed ha un portone basculante in lamiera zincata. L'appartamento dispone anche di una cantina posta al piano interrato dello stabile. La struttura del fabbricato, è in latero cemento come pure i solai e la copertura. Le facciate esterne sono state recentemente rivestite da

Procedura esecutiva n° 210/25

cappotto isolante e le parti in cemento a vista ritinteggiate. Nel complesso il fabbricato si presenta, esternamente, in buone condizioni di manutenzione e, ad un

controllo visivo, staticamente valido. Il cortile comune è in parte pavimentato con manto di asfalto e parte mantenuto a verde. L'unità immobiliare presa in considerazione riflette le condizioni delle rifiniture degli anni 60" in cui è stata costruita di conseguenza non risulta particolarmente in buone condizioni

- Considerata la sup. dell'abitazione al 100% tale sup è pari a mq. 96,27, dei balconi al 30% tale sup. è pari a mq. 2,74, della cantina al 25% pari a mq. 1,25, per un totale di sup. commerciale di mq.109,38, oggettivamente arrotondabile in mq. **110,00**. L'autorimessa ha una superficie di mq. 16,00

5-LOTTI DI VENDITA

L'unico lotto in vendita sarà la sola unità immobiliare costituita dall'abitazione con autorimessa, nonché le parti condominiali.

5.1-LOTTO 1

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)

INTESTATI:

1/1

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Categoria⁵ e classe</i>	<i>Rendita</i>
abitazione	Comune Reggio E. Via Alai n. 8	135	1	39 sub 11	5,5 vani	A/2 di 4 [^] classe	738,53 €
autorimessa	Comune Reggio E. Via Alai n. 8	135	1	40 sub 4	16 mq.	C/6 di 8 [^] classe	90,90 €

Confini dell'immobile: appartamento a nord facciata comune; a sud facciata comune; ad ovest vano scala comune e altra proprietà; ad est facciata comune. autorimessa: a nord mapp. 39; a altra proprietà; ad ovest terrapieno; ad est area comune.

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In comune di Reggio Emilia in via Alai n.8 piena proprietà di appartamento posto al quarto piano con ascensore di complesso condominiale. Composto da ingresso, tinello con terrazzo, cucinotto, soggiorno con terrazzo, due camere da letto doppie, bagno, al piano interrato autorimessa e cantina. In mediocre stato di manutenzione, con una sup. commerciale di mq. 110,00, garage sup. mq. 16,00.

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio nel suo complesso è stato costruito con autorizzazione n. 18343/60 del 15/06/1961 con successivo rilascio di agibilità n.25448/62 del 15/11/1962.

Nella documentazione sopra detta non esiste, probabilmente andata perduta, tavola di progetto relativa ai piani intermedi del fabbricato specifico (fabbricato A), di conseguenza, il tecnico, per verificare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, deve far riferimento alla scheda catastale di impianto (che si allega); controllata la quale può affermare che l'immobile è conforme alla stessa.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono necessarie opere di ripristino

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono necessari costi di regolarizzazione.

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta essere occupato dalla famiglia degli esecutati con due figli di cui uno minorenne.

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.

- Non esistono altri vincoli se non quelli evidenziati negli articoli specifici.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli si prende nota delle certificazioni ipotecarie e catastali allegate dal procedente alla presente procedura che di seguito si riassumono:

ipoteca volontaria iscritta a RE il 05/01/2004 RG 26041 RP 6480 a favore di DOVALUE S.P.A.

Rinnovo di ipoteca volontaria iscritta a RE il 09/08/2024 RG 18960 RP 3174 a favore di B@NCA 24-7 S.P.A.

Pignoramento immobiliare trascritto a RE il 15/12/2025 RG 28563 RP 20674 a favore di Condominio Aurora

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul liberomercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene che il su descritto bene possa considerarsi in mediocre stato di manutenzione e posto in zona centrale ben servita da infrastrutture e trasporti.

VALORE LOTTO 1

Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

abitazione	Comune Reggio E. Via Alai n. 8	135	1	39 sub 11	5,5 vani	A/2 di 4^ classe	738,53 €
------------	-----------------------------------	-----	---	------------------	----------	------------------	----------

Sup comm. Mq. 110 x €/mq. 1.000 = € 110.000

autorimessa	Comune Reggio E. Via Alai n. 8	135	1	40 sub 4	16 mq.	C/6 di 8^ classe	90,90 €
-------------	-----------------------------------	-----	---	----------	--------	------------------	---------

A corpo = € 20.000

TOTALE VALORE STIMATO

€ 130.000

Adeguamenti correttivi – detrazioni alla stima- in relazione a:

1. Assenza di garanzia per vizi del bene - 20% del valore pari ad € 26.000
2. Insoluti condominiali pari ad € 12.082

Valore di mercato € 91.918 oggettivamente arrotondabile ad € 92.000

Valore - base d'asta -

€ 92.000

Valore Minimo dell'Offerta

€. 69.000

5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto 1 hanno la seguente **provenienza** che di seguito si riassume brevemente:

atto notaio Giovanni Aricò in data 20/09/2004 rep. n. 42555/3868 registrato a RE il 05/10/2004 al n. di RP 15223

6-STATO CIVILE DEL DEBITORE

Dalla documentazione agli atti gli eseguiti risultano legalmente sposati.

7-ALTRE NOTIZIE

Al momento del sopralluogo il tecnico ha potuto constatare all'interno dell'immobile che lo stesso risulta arredato con normale mobilio. Non è stato possibile reperire la certificazione energetica come pure le conformità degli impianti. È presente amministrazione condominiale

in carico allo studio EFFEGI s.r.l. con sede a RE via Donnino Dal Verme n. 2 tel. 0522-515050 il quale mi comunica che le spese condominiali insolute per gli ultimi due esercizi approvati dall'assemblea sono € 12.082, **va precisato che le spese relative alle opere riguardanti il 110% non sono ancora terminate quindi non è possibile quantificare gli insoluti ivi presenti**, che i millesimi dell'appartamento sono 14,9 con una spesa ordinaria media annuale di circa € 7.000.

8-ELENCO DEGLI ALLEGATI

**estratto di mappa catastale
planimetrie catastali
visure catastali
verifiche edilizie
allegati a, b, c,**

Reggio Emilia, 07/07/2026

L'esperto estimatore designato

geom. Corradi Corrado