

**Bertolini Nando architetto**  
Via Roma, 110  
42049 Sant'Ilario d'Enza (RE)  
Email: [nando@bertoliniarchitettura.it](mailto:nando@bertoliniarchitettura.it)  
[nando.bertolini@archiworldpec.it](mailto:nando.bertolini@archiworldpec.it)

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 1/2024**

Giudice delegato: **DOT.SSA CAMILLA SOMMARIVA**

Esecuzione promossa da

GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.  
contro

**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**

Esperto designato: Arch. Nando Bertolini



## Sommario

1. RIASSUNTO E DATI GENERALI .....	3
2. COMUNICAZIONI .....	3
3. DATI CATASTALI .....	3
3.1 Dati catastali dei beni come risultanti dagli atti di pignoramento .....	3
3.2 Dati catastali dei beni come realmente risultanti alla data della perizia .....	4
3.3 Commenti alla situazione catastale .....	4
4. DESCRIZIONE DEI BENI .....	4
5. LOTTI DI VENDITA .....	5
5.1 Lotto n.1 .....	5
5.1.1 Dati catastali .....	6
5.1.2 Descrizione commerciale .....	6
5.1.3 Regolarità edilizia .....	6
5.1.4 Eventuali opere di ripristino .....	6
5.1.5 Costi di regolarizzazione .....	6
5.1.6 Occupazione dell'immobile .....	6
5.1.7 Vincoli e oneri giuridici .....	7
5.1.8 Diritto di prelazione .....	7
5.1.9 Valore del bene .....	8
5.1.10 Atti di provenienza dei beni .....	10
5.1.11 Note .....	10
6 Stato civile dei debitori .....	10
7 Altre notizie .....	10
8 Elenco degli allegati .....	11



## 1. RIASSUNTO E DATI GENERALI

### PROCEDURA n. 1/2024

#### Esecutati:

#### Procedenti:

GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

- Data conferimento incarico: 15/04/2024
- Scadenza consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: 30/09/2024
- Udienza: 30/10/2024
- Data trascrizione pignoramento: a Reggio Emilia in data 20/12/2023
- Contributo unificato: SI

#### Creditori intervenuti:

- Banco BPM S.P.A.

## 2. COMUNICAZIONI<sup>1</sup>

Copia della presente perizia verrà trasmessa via PEC/e-mail o consegna cd in cassetta agli Avv.ti di parte procedente.

## 3. DATI CATASTALI

### 3.1 Dati catastali dei beni come risultanti dagli atti di pignoramento<sup>2</sup>.

**1a** – Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

#### Intestati a:

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in  
proprietà al 50% ognuno

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Abitazione di tipo civile	Comune di Luzzara (RE), Via Lorenzini n 39	17	220	23		A/3	2	9,5 vani		€ 637,82

Note	Appartamento al piano T-1-2-3
------	-------------------------------

<sup>1</sup> Allegato 8.1 Documentazione inizio attività peritali

<sup>2</sup> Vedi Allegato 8.3 Atto di pignoramento





L'accesso pedonale avviene da via Giuseppe Lorenzini sulla quale sono presenti stalli di parcheggio pubblico. Entrando si trova subito un ingresso-disimpegno con la scala che porta ai piani superiori.

Al piano terra si trova la cucina, il soggiorno ed un bagno/lavanderia, al piano primo una camera con guardaroba e bagno esclusivo, al piano secondo tre camere da letto di cui una di modeste dimensioni, e al piano sottotetto due ampie soffitte.

Dall'ingresso-disimpegno del piano terra si accede al piccolo cortile delimitato da un cancello scorrevole sul quale si affacciano una cantina ed un portico.

I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con vetro camera e scuri in legno, portoncino d'ingresso blindato e porte interne in legno tamburato.

I pavimenti sono prevalentemente in ceramica così come i rivestimenti dei bagni e della cucina, le restanti pareti intonacate e tinteggiate.

L'alloggio ha un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, riscaldamento a con termosifoni in ghisa integrato con stufe a pellets, talune soluzioni sono improvvisate (nello specifico una stufa a pellets è collocata sulla scala che porta al sottotetto e con uno scarico non a norma).

La produzione di acqua calda avviene mediante un boiler elettrico.

L'impianto idrico è autonomo e in buone condizioni seppur di vecchia realizzazione.

L'impianto elettrico è autonomo ma in parte manomesso e incompleto.

## 5. LOTTI DI VENDITA

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di stima, si ritiene di consigliarne la **vendita in un lotto unico**.

### 5.1 Lotto n.1



Corografia d'inserimento con individuazione delle proprietà pignorate.



### 5.1.1 Dati catastali<sup>5</sup>

Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

Intestati a:

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in  
proprietà al 50% ognuno

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Abitazione di tipo civile	Comune di Luzzara (RE), Via Lorenzini n 39	17	220	23		A/3	2	9,5 vani	Totale 243 mq Totale escluse aree scoperte 243 mq	€ 637,82

Note	Appartamento al piano T-1-2-3
------	-------------------------------

Diritto Pignorato: quota di proprietà di immobile 100%.

### 5.1.2 Descrizione commerciale<sup>6</sup>

Piena proprietà di una casa monofamiliare della tipologia a schiera organizzata su quattro livelli (piano terra, primo, secondo e sottotetto) con annessa piccola area cortiliva.

Si tratta della proprietà esclusiva di un immobile residenziale posto in zona in prossimità del centro di Luzzara. L'immobile è stato edificato come primo intervento ante 1967 poi è stato effettuato un intervento di sistemazione nel 2010 con un Permesso di Costruire in sanatoria. L'edificio è in mezzo a due edifici analoghi e si presenta esternamente intonacato e tinteggiato.

L'accesso pedonale avviene da via Giuseppe Lorenzini sulla quale sono presenti stalli di parcheggio pubblico. Entrando si trova subito un ingresso-disimpegno con la scala che porta ai piani superiori.

Al piano terra si trova la cucina, il soggiorno ed un bagno/lavanderia, al piano primo una camera con guardaroba e bagno esclusivo, al piano secondo tre camere da letto di cui una di modeste dimensioni, e al piano sottotetto due ampie soffitte.

Dall'ingresso-disimpegno del piano terra si accede al piccolo cortile delimitato da un cancello scorrevole sul quale si affacciano una cantina ed un portico.

I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con vetro camera e scuri in legno, portoncino d'ingresso blindato e porte interne in legno tamburato.

I pavimenti sono prevalentemente in ceramica così come i rivestimenti dei bagni e della cucina, le restanti pareti intonacate e tinteggiate.

### 5.1.3 Regolarità edilizia<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Allegato 8.6 Documentazione catastale

<sup>6</sup> Allegato 8.11 Documentazione fotografica

<sup>7</sup> Allegato 8.2, 8.7, 8.8 Documentazione sopralluogo, Certificati edilizi, Estratto PRG - Normativa urbanistica



L'immobile risulta regolare per la sua iniziale edificazione ante 1967 poi è stato effettuato un intervento di sistemazione nel 2010 con un Permesso di Costruire in sanatoria. Si rilevano e segnalano le seguenti difformità sia catastali che di progetto da regolarizzare:

- Piano terra trasformazione di 2 cantine in portico



Catastale esistente piano terra con modifiche

### **Inquadramento Urbanistico:**

Le proprietà pignorate sono identificate dal RUE del Comune di Luzzara come:  
"AUC Ambiti urbani consolidati (art. 5.2.3 RUE)"

### **5.1.4 Eventuali opere di ripristino**

Sanatoria delle opere effettuate.

### **5.1.5 Costi di regolarizzazione**

Regolarizzazione dell'esistente: costo stimato € 3.000,00.

### **5.1.6 Occupazione dell'immobile**

L'immobile attualmente risulta occupato dall'esecutato.



### 5.1.7 Vincoli e oneri giuridici<sup>8</sup>

Si riporta la situazione all'epoca del pignoramento:

- A) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- o Domande giudiziali ed altre trascrizioni: Non Riscontrate
  - o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione: Non riscontrate<sup>9</sup>.
- B) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a carico della procedura:

### Iscrizioni e trascrizioni

- **Iscrizione NN 10903/1787 del 01/06/2016:** nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Chizzini Augusto da Viadana (MN) in data 20/05/2016 rep. n. 35325/21895 a favore di BANCA POPOLARE DI MANTOVA S.P.A. sede Mantova (MN) c.f. 00103200762 contro [REDACTED]

[REDACTED], importo capitale € 125.000,00, importo totale € 187.500,00 e durata 30 anni;

- **Trascrizione nn 29147/21574 del 28/12/2023,** nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia con sede in Reggio nell'Emilia in data 13/12/2023 rep. n. 6759/2023 a favore di BANCO BPM S.P.A. sede Milano c.f. 09722490969 contro [REDACTED]

### 5.1.8 Diritto di prelazione

Non si ravvisano diritti di prelazione.

### 5.1.9 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<sup>10</sup>, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

Si ritiene di attribuire all'immobile il valore base desunto dalla comparazione con beni aventi caratteristiche simili, relative ovvero alla localizzazione, all'esposizione, alla tipologia costruttiva, alla adeguatezza alle normative in vigore, al grado di finitura, alla vicinanza ai

<sup>8</sup> Allegato 8.4 Certificato notarile

<sup>9</sup> Risulta separato

<sup>10</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- Intera superficie 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 esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto sono considerati a corpo



servizi, alla consistenza, alla vetustà, all'appetibilità all'attualità, considerando ovvero tutte le caratteristiche che vengono denominate intrinseche ed estrinseche del bene.

Al valore così desunto saranno decurtate quote percentuali o specificatamente riscontrate derivanti dai fattori strettamente correlati alla procedura stessa, quali il deprezzamento dovuto alla vendita tramite Asta Giudiziaria (penalizzante rispetto alla quotazione di mercato del 20%).

### Valore lotto

Stima del bene descritto. La valutazione di mercato, effettuata a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue considerando il valore dell'area circostante il fabbricato nel valore dello stesso:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Abitazione di tipo civile	Comune di Luzzara (RE), Via Lorenzini n 39	17	220	23		A/3	2	9,5 vani	Totale 243 mq Totale escluse aree scoperte 243 mq	€ 637,82

Note	Appartamento al piano T-1-2-3
------	-------------------------------

Diritto Pignorato: quota di proprietà di immobile 100%.

### CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Descrizione	Superficie utile lorda(mq)	Coefficiente di ragguglio	SC (mq)
PT zona abitabile	75,45	1,00	75,45
PT cantine e portico	26,36	0,25	6,59
P1 abitabile	60,20	1,00	60,20
P2 abitabile	60,20	1,00	60,20
P3 accessoria	47,00	0,25	11,75
<b>Totale</b>	<b>269,21</b>		<b>214,19</b>



## CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA

Descrizione	SC (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore totale
PT zona abitabile	75,45	650,00	€ 49.042,50
PT cantine e portico	6,59	650,00	€ 4.283,50
P1 abitabile	60,20	650,00	€ 39.130,00
P2 abitabile	60,20	650,00	€ 39.130,00
P3 accessoria	11,75	650,00	€ 7.637,50
<b>Totale parziale</b>	<b>214,19</b>		<b>€ 139.223,50</b>
Abbattimento del 20%			€ 27.844,70
Ripristini			€ 3.000,00
<b>Totale</b>			<b>€ 108.378,80</b>
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>			<b>€ 108.000,00</b>
<b>Totale base d'asta (-25%)</b>			<b>€ 81.000,00</b>

**5.1.10 Atti di provenienza dei beni<sup>11</sup>**

I beni di cui al lotto n.1 agli esecutati sono pervenuti:

1. Compravendita in regime di comunione legale tra loro in virtù i atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Chizzini Augusto da Viadana (MN) in data 20/05/2016 rep. n. 35324/21894 e trascritto il 01/06/2016 ai n.ri 10902/7833 da potere di [REDACTED] per quota di 2/9 di piena proprietà, [REDACTED] per quota di 7/9 di piena proprietà,

**5.1.11 Note**

Nessuna.

*Verifiche dell'esistenza di contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate:*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, non risultano presenti alla registrazione contratti di locazione opponibili alla procedura.

*Verifiche effettuate presso l'amministrazione condominiale:*

Non si tratta di un condominio

**6. Stato civile del debitore**

Relativamente allo stato civile gli esecutati risultano coniugati e in regime di comunione dei beni.

**7. Altre notizie**

<sup>11</sup> Allegato 8.5 Atto di provenienza



*Attestato di Prestazione Energetica:*  
Attestato di Prestazione Energetica non presente.

## **8. Elenco degli allegati**

- 8.1 Documentazione inizio attività peritali
- 8.2 Documentazione sopralluogo
- 8.3 Atto di pignoramento
- 8.4 Certificato Notarile
- 8.5 Atto di provenienza
- 8.6.1 Documentazione catastale-visura appartamento
- 8.6.2 Documentazione catastale-planimetria appartamento
- 8.7.1 Permesso di costruire n.59 del 2010
- 8.7.2 Tav. 1 Permesso di costruire n.59 del 2010
- 8.7.3 Agibilità Permesso di costruire n.59 del 2010
- 8.8.1 Stralcio Tav. 1 RUE
- 8.8.2 Sinottica RUE
- 8.9 Estratto matrimonio
- 8.10 Corografia di inserimento
- 8.11 Documentazione fotografica
- 8.12 Allegati A e B
- 8.13 Relazione di negatività per contratti di locazione e/o comodati d'uso

Reggio Emilia, lì 28/08/2024

L'esperto designato  
Arch. Nando Bertolini

