

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 77/2025 R.G. ESECUZIONI

promossa da

“ISEO SPV S.R.L.”

contro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE e ALLEGATI



VIA V. MANDELLI n. 3 – VILLAROTTA di LUZZARA

VISTA DA SUD

Esperto incaricato: Geometra PIERGUIDO BONACINI

VIA R. CARTESIO 35/3 – 42122 REGGIO EMILIA

TEL. 328-8854717 - Email: pgbonacini@libero.it

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RP.</u>	SI	26/05/2025 n. 8285 RP + 12/12/2025 n. 20552 RP				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-	VILLAROTTA di LUZZARA – Via V. MANDELLI n. 3				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>
		LUZZARA	49	234	3	A/4
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO					
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO					
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.	DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	IMMOBILE NON OCCUPATO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	IMMOBILE PARZIALMENTE ARREDATO				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-	MASSERIZIE VARIE -				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-	NON PRESENTI -				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-					
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA AL NETTO DEL DIRITTO DI ABITAZIONE</u>	€. 36.000 ,00 – EURO					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 27.000,00 - EURO					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	06/05/2026					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	Credit Agricole Italia, Ag. 4, Via Emilia all'Angelo, 38, Reggio Emilia					

INDICE

1	RIASSUNTO E DATI GENERALI	Pag.	4
2	COMUNICAZIONI	Pag.	4
3	DATI CATASTALI		
	3.1 DATI CATASTALI COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	Pag.	4
	3.2 DATI CATASTALI COME RISULTANO ALLA DATA DELLA PERIZIA	Pag.	5
	3.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	Pag.	5
4	DESCRIZIONE DEI BENI	Pag.	5
	4.1 DIVISIBILITA' DEL BENE	Pag.	6
5	LOTTO DI VENDITA	Pag.	6
	5.1.1 LOTTO DI VENDITA: DATI CATASTALI	Pag.	7
	5.1.2 LOTTO DI VENDITA: DESCRIZIONE COMMERCIALE	Pag.	7
	5.1.3 LOTTO DI VENDITA: REGOLARITA' EDILIZIA	Pag.	7
	5.1.4 LOTTO DI VENDITA: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	Pag.	7
	5.1.5 LOTTO DI VENDITA: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	Pag.	8
	5.1.6 LOTTO DI VENDITA: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Pag.	8
	5.1.7 LOTTO DI VENDITA: VINCOLI E ONERI GIURIDICI		
	VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE		
	VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	Pag.	8
	5.1.8 LOTTO DI VENDITA: DIRITTO DI PRELAZIONE	Pag.	8
	5.1.9 LOTTO DI VENDITA: VALORE DEL BENE	Pag.	8
	5.1.10 LOTTO DI VENDITA: PROVENIENZA DEL BENE	Pag.	10
6	STATO CIVILE DEL DEBITORE	Pag.	10
7	ELENCO DEGLI ALLEGATI		
	ALLEGATO A: DESCRIZIONE IMMOBILE		
	ALLEGATO B: BREVE DESCRIZIONE COMMERCIALE		
	ALLEGATO C: DOCUMENTAZIONE DI QUALIFICAZIONE FISCALE		
	ALLEGATO E: ATTO DI PROVENIENZA		
	ALLEGATO F: PLANIMETRIE CATASTALI		
	VISURA CATASTALE		
	ALLEGATO G: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		
	ALLEGATO H: ISPEZIONE IPOTECARIA		

1 RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 77/2025 R.G. ESECUZIONI

Esecutato:

Creditore Procedente: "ISEO SPV S.R.L."

- Data conferimento incarico: **20/01/2026**
- Termine di consegna della Relazione: **06/04/2026**
- Udienda: **06/05/2026**
- Data trascrizione pignoramento: **26/05/2025 n. 8285 RP + 12/12/2025 n. 20552 RP**

2 COMUNICAZIONI

L'Esperto ha provveduto ad informare le Parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite comunicazione a mezzo posta ordinaria o pec della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, in particolare sono stati avvertiti:

- Sig. – Debitore Esecutato;

L'Istituto Vendite Giudiziarie, vista l'impossibilità di contattare direttamente il Debitore, dopo un primo sopralluogo in data 10/02/2026, ha provveduto a fissare un secondo sopralluogo per il 04/03/2026, giorno in cui alla presenza del Dr. in rappresentanza dell'I.V.G., accompagnati da una pattuglia della Polizia Municipale di Luzzara e dal fabbro, si è proceduto con accesso forzoso a visitare e ispezionare l'immobile, raccogliendo tutti gli elementi utili alla stesura dell'elaborato peritale.

Copia della presente Relazione verrà trasmessa a mezzo posta ordinaria al Debitore, via email al Sig. Legale del Creditore Procedente.

3 DATI CATASTALI

3.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

COMUNE: LUZZARA

CATASTO FABBRICATI

Intestazione:

N	Fg	Mapp	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	49	234	3	A/4	2	Vani 3,5	€. 146,42	Via Argine 169 – P1

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

COMUNE: LUZZARA

CATASTO FABBRICATI

N	Fg	Mapp	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	49	234	3	A/4	2	Vani 3,5	€. 146,42	Via Virgilio Mandelli 169 – P1

3.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

La proprietà risulta regolarmente censita e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.

La consistenza complessiva delle unità immobiliari visionate non corrisponde alle planimetrie catastali depositata presso l' Agenzia del Territorio.

L' intestazione catastale riporta come proprietario il solo , Proprietà 1/1, mentre il bene sottoposto all' espropriazione è rientrato nella comunione legale dei beni e pertanto il pignoramento è stato esteso anche al coniuge non debitore (vedasi provvedimento del GG.EE. in data 30/09/2025).

L'immobile è posto in Via V. Mandelli n. 3 e non in Via V. Mandelli n 169 come indicato in atti catastali.

4 DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di alloggio posto al piano primo, con annessa cantina in corpo separato.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio di maggior corpo con destinazione residenziale, ubicato in Via V. Mandelli n. 3 , frazione Villarotta del Comune di Luzzara.

Il fabbricato in oggetto, di vetusta costruzione e già presente nelle mappa catastale di impianto, si compone di tre piani fuori terra.

L'edificio, privo di ascensore, è dotato di vano scala con pedate/alzate in marmo, mentre pianerottoli e androne di ingresso presentano pavimentazione in ceramica.

L'accesso all'edificio avviene dal lato sud, prospettante direttamente sulla Via Mandelli.

Le caratteristiche costruttive del complesso sono le seguenti: struttura portante in muratura laterizi, solai lignei, finitura esterna ad intonaco.

Il fabbricato è dotato di un cortile interno in cui, in corpo separato, sono presenti cantine e ripostigli, pertinenza della abitazioni.

L'unità in esame è posta nella parte est del fabbricato.

L'alloggio, prospettante sulla Via Mandelli (lato sud) ed il cortile interno, è così composto:
ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e camera da letto. L'altezza utile interna è di mt. 2,70

L'impianto di riscaldamento è costituito da stufette a gas autonome, la produzione di acqua calda sanitaria avviene a mezzo di boiler autonomo; l'impianto elettrico sottotraccia è di tipo commerciale; il portoncino di ingresso e le porte interne sono in legno tamburato liscio; i telai a vetri sono in legno smaltato con vetri semplici, i dispositivi oscuranti sono in legno ad ante; i pavimenti sono in graniglia di marmo e ceramica; pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera.

La cantina, ubicata al piano terra in corpo separato, di altezza pari a mt 2,50, ha pavimento in cemento, pareti e soffitto in laterizio, porta di accesso in legno.

L'unità immobiliare nel complesso si mediocri condizioni di manutenzione.

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 (ex L.46/90).

L'unità non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della Delibera Regione Emilia Romagna n. 156 del 04.03.2008 e s.m.i.

4.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

La tipologia e le dimensioni della unità esaminata la rendono non comodamente divisibili e pertanto si propone la formazione di un unico lotto.

5 LOTTI DI VENDITA

E' identificato un unico Lotto di vendita per i beni oggetto di stima.

5.1.1 LOTTO DI VENDITA: DATI CATASTALI

COMUNE: LUZZARA

CATASTO FABBRICATI

N	Fg	Mapp	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	49	234	3	A/4	2	Vani 3,5	€. 146,42	Via Argine 169 – P1

Confini:

Per l'appartamento: con vano scala, con cortile comune, con via Mandelli e con ragioni subalterno 4;

Per la cantina: cortile comune da due lati, ragioni Zilocchi salvo altri. .

5.1.2 LOTTO DI VENDITA: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di Luzzara piena proprietà di appartamento posto al piano primo, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e camera da letto, con annessa cantina al piano terra in corpo separato.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 65¹ per l'abitazione, comprensiva di accessori e pertinenze.

5.1.3 LOTTO DI VENDITA: REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione dell'edificio, di cui fanno parte le unità oggetto di stima, è avvenuta in data antecedente al 1 settembre 1967; successivamente risultano agli Atti municipali i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione in sanatoria in data 16 gennaio 1989 n.398,prot.1173.

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 46 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni si dichiara quanto segue: esaminati gli atti progettuali approvati e verificate sul posto le unità immobiliari si rileva che **le opere non sono conformi ai Titoli abilitativi rilasciati.**

5.1.4 LOTTO DI VENDITA: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non previste

5.1.5 LOTTO DI VENDITA: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Istanza a sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche alla distribuzione interna nell'alloggio al piano primo: la spesa può quantificarsi indicativamente pari ad €. 3.000,00 comprensiva di spese tecniche e sanzione comunale.

5.1.6 LOTTO DI VENDITA: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta attualmente non occupato. L'immobile risulta parzialmente arredato (presenza di mobile con lavandino in cucina, tavolo, sedie, armadio, tutti privi di valore economico); nel locale cantina sono presenti oggetti e materiali privi di valore economico.

5.1.7 LOTTO DI VENDITA: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

¹ ₁₂ 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 vengono stimati a corpo

- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione;

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Sulla unità immobiliare avanti descritta risultano iscritte le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Reggio Emilia il **29/04/2004, RP 9267**, a favore di “Banca 24-7 con sede in Bergamo”;
- Ipoteca in rinnovazione iscritta a Reggio Emilia il **17/05/2024, RP 1682**, a favore di “Dovalue SPA con sede in Verona”;
- Atto di Pignoramento trascritto a Reggio Emilia il **26/05/2025, RP 8285**, a favore di “ISEO SPV S.R.L.” con sede in Conegliano;
- Atto di Pignoramento trascritto a Reggio Emilia il **12/12/2025, RP 20552** (in estensione del pignoramento trascritto il 26/05/2025, RP 8285) a favore di “ISEO SPV S.R.L.” con sede in Conegliano;

5.1.8 LOTTO DI VENDITA: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

5.1.9 LOTTO DI VENDITA: VALORE DEL BENE

Il quesito posto all’Esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L’esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore degli stessi, già evidenziate nei capitoli precedenti.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l’immobile in questione fanno riferimento alle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità dei locali, tipo e completezza delle finiture;
- dimensioni dei vani, razionalità tipologica e distributiva, stato di conservazione e manutenzione; dotazione e consistenza delle parti comuni;
- ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Nella determinazione del valore si considerano tutte le suindicate caratteristiche e comunque tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità, che riporta contrattazioni saltuarie e con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata con riferimento alla compravendita di beni simili nella

zona avvenute in tempi recenti e alle quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Medi Immobiliari tenuto dall'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Nella determinazione del valore si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, così come definite nella tecnica estimativa ed esplicate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza;
- condizioni generali del mercato immobiliare.

Vetustà: oltre 50 anni

Le superfici dell'unità sono state calcolate come segue:

DESTINAZIONE	Un mis.	Superficie	Coeff d'uso	Sup. comm.le	Valore unitario	Valore	
Abitazione	Mq	63,50	1,00	63,50			
Cantina	Mq	7,50	0,25	1,88			
				65,38	€ 750,00	€ 49 031,25	
Valore totale						€ 49 031,25	A
Spese regolarizzazione						€ 3 000,00	B
Abbattimento			20%			€ 9 806,25	C
VALORE FINALE (A-B-C)						€ 36 225,00	

VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO €. **36.000,00**

Valore finale del bene (con oneri a carico dell'acquirente):

L'abbattimento forfettario pari al 20% del valore del bene è stato applicato in ragione della particolare situazione del mercato immobiliare, della mancanza di garanzie per vizi occulti, della difficoltà del mercato a rapportarsi con le vendite giudiziarie, degli eventuali insoluti condominiali; pertanto il valore finale arrotondato è pari a €. 36.000,00.

OFFERTA MINIMA : € 36.000,00 X 75% = €. **27.000,00**

5.1.10 LOTTO DI VENDITA: PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile avanti descritto è pervenuto all'attuale intestatario come segue:

- Atto Notaio Antonino Vacirca in data 29/04/2004 nn. 21751/9266, trascritto a Reggio Emilia il 20 maggio 2004 ai nn. 13743/7930.

6 STATO CIVILE DEL DEBITORE

All'atto dell'acquisto:

- Il Sig. risulta coniugato in regime di comunione dei beni.

Reggio Emilia, 03/04/2026

L'Esperto

