

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Liquidazione Giudiziale R.G. 26/2024

Società: **Veneri & C. Snc di Veneri Cinzia e C.**

Giudice Delegato: **dott. Niccolò Stanzani Maserati**

Curatore: **dott. Michele Corradini**

Perito estimatore: **Geom. Salvatore SALERNO**



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Immobile ad uso laboratorio e locali accessori
via Negrè n.59 – Luzzara (RE) – loc. Casoni

a p r i l e
2 0 2 6

0. SOMMARIO

0. SOMMARIO	2
1. PREMESSA	3
1.1 REGULARITÀ EDILIZIA E CATASTALE	4
1.2 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE ED OPERE DI RIPRISTINO	5
1.3 PIANTA	7
2. AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA	8
3. ALTRE NOTIZIE.....	8
3.1 FOTOGRAFIE.....	9

1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Salvatore Salerno, su incarico del Curatore della procedura (dott. Michele Corradini), è stato chiamato a redigere una relazione integrativa alla perizia di stima analitica redatta in data 31/1/2024 dall'Ing. Massimiliano Maestri, relativa agli immobili siti nel Comune di Luzzara (RE), località Casoni, via Negre n. 59.

La perizia originaria è stata redatta al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei cespiti, mediante sopralluogo e analisi comparativa di mercato. Tuttavia, come in essa riportato (capitolo 2.3), l'accesso agli atti presso gli uffici comunali competenti non è stato effettuato per ragioni legate alle tempistiche, con conseguente mancata verifica della conformità urbanistico-edilizia degli immobili.

La presente relazione integrativa si pone pertanto l'obiettivo di colmare tale aspetto, mediante:

- analisi della documentazione edilizia reperita presso il Comune;
- verifica della corrispondenza tra stato assentito e stato di fatto rilevato;
- riscontro della conformità catastale;
- individuazione di eventuali difformità urbanistiche ed edilizie;
- valutazione della sanabilità delle stesse alla luce della normativa vigente;
- stima dei costi necessari alla eventuale regolarizzazione;

Si procede quindi alla valutazione dell'incidenza economica delle difformità riscontrate, considerando i costi necessari alla loro eventuale regolarizzazione, con conseguente adeguamento del valore di stima originariamente determinato.

Inoltre, tenuto conto del tempo trascorso tra la redazione della perizia originaria e la presente integrazione, si ritiene opportuno aggiornare il valore di stima alla data attuale, in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

Resta inteso che la presente integrazione non sostituisce la perizia redatta dall'Ing. Maestri, ma ne costituisce completamento limitatamente agli aspetti urbanistico-edilizi e catastali, ai fini della corretta determinazione dello stato di fatto e di diritto degli immobili.

1.1 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Per quanto riguarda la regolarità edilizia dell'immobile, ci si riferisce alla documentazione presente agli atti del Comune di Luzzara che si richiama brevemente di seguito.

Il fabbricato è stato edificato nel 1982 ottenendo i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n.25/1982 del 27/7/1982;**
- **Rinnovo Concessione Edilizia n.114 del 11/9/1988;**
- **Concono Edilizio n.1195/1987 e 1196/1987 del 30/12/1986;**

Dalla documentazione reperita presso gli uffici comunali non risulta agli atti il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile. Si evidenzia pertanto che, sotto il profilo amministrativo, l'unità immobiliare risulta priva di formale agibilità.

Inoltre, risultano presentate istanze di condono edilizio, per le quali non risulta il rilascio dei relativi provvedimenti conclusivi. Tuttavia sono presenti i bollettini attestanti il versamento dell'oblazione e i documenti presentati risultano completi; pertanto, in assenza del provvedimento conclusivo, come confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzara, il condono può considerarsi perfezionato per decorso dei termini ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/1985.

Si rilevano difformità edilizio-urbanistiche e catastali che sono di seguito descritte (a supporto, si veda la planimetria al capitolo 1.3).

Laboratorio:

- a) Allo stato dei luoghi non risulta realizzato il piano primo, previsto dalla concessione edilizia con destinazione ad uso abitativo;
- b) Nel locale adibito a laboratorio sono presenti due pilastri in calcestruzzo armato;
- c) Tamponamento di alcune aperture esterne, ivi comprese quelle previste nel portico;
- d) Chiusura del portico mediante installazione di serramento apribile ad anta;
- e) Mancata rappresentazione dei gradini di collegamento tra il portico e il laboratorio sul lato ovest;
- f) Tamponamento di finestra esistente e apertura di nuova finestra in diversa posizione nella centrale termica;
- g) Lieve scostamento dell'altezza interna tra pavimento e soffitto;

h) Lieve differenza nelle dimensioni interne dei locali.

Ripostiglio e Pollaio

a) Lieve differenza nelle dimensioni interne dei locali.

1.2 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE¹ ED OPERE DI RIPRISTINO²

Per la regolarizzazione degli abusi, indicate nel paragrafo precedente, sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia ovvero un **Permesso di Costruire (PDC) in sanatoria** ai sensi dell'art.17 (accertamento di conformità) della Legge Regionale 23/2004 e s.m.i., con particolare riferimento alla mancata realizzazione del piano primo previsto dalla concessione edilizia originaria. La **procedura di sanatoria** richiede il pagamento di una sanzione minima di 2.000 € alla quale si aggiungono i diritti di segreteria pari a circa 70 €.

Nell'ambito del PDC in sanatoria dovrà essere depositata idonea certificazione di idoneità statica delle strutture, nonché provveduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali. A conclusione del procedimento edilizio, dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA), ai fini della regolarizzazione dell'agibilità dell'immobile; i relativi diritti di segreteria ammontano a 52 €.

Ai sensi della DGR 1744/2025 del 27/10/2025, è necessario procedere alla regolarizzazione strutturale mediante deposito del modulo R.1 corredato dai relativi elaborati grafici e dalla relazione tecnica. Il rimborso forfettario è determinato in misura variabile tra 100 € e 150 €, in relazione all'epoca di realizzazione delle opere.

Opere di ripristino: si rileva, sul retro del fabbricato, la presenza di manufatti precari ad uso deposito, costituiti da struttura metallica leggera con copertura in lastre ondulate e tamponamenti eterogenei, in evidente stato di degrado.

Ai fini della regolarizzazione e del ripristino dello stato dei luoghi, si prevede la demolizione e rimozione degli stessi, comprensiva di trasporto e smaltimento dei materiali di risulta.

Considerata la tipologia costruttiva e la possibile presenza di materiali contenenti amianto nella copertura, il costo complessivo dell'intervento è stimato in **€ 1.800**.

¹ La stima dei costi di regolarizzazione è stata redatta alla data della perizia sulla base delle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del comune in occasione dell'accesso agli atti edilizi; pertanto non ci si assume alcuna responsabilità in merito in caso di future richieste da parte dell'amministrazione comunale di eventuale altra documentazione, oneri, monetizzazioni e quant'altro che dovesse scaturire a seguito di una più attenta e precisa istruttoria da parte dell'amministrazione comunale stessa, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove normative in materia.

² I costi delle opere di ripristino devono intendersi indicativi. Per conoscere con maggiore precisione i vari importi sarà necessario la redazione di un computo metrico estimativo da parte di un tecnico.

Le **spese tecniche** necessarie alla regolarizzazione sono quantificabili in € 10.000³ (contributi previdenziali e iva esclusi) e comprendono la redazione della documentazione edilizia e l'aggiornamento della situazione catastale.

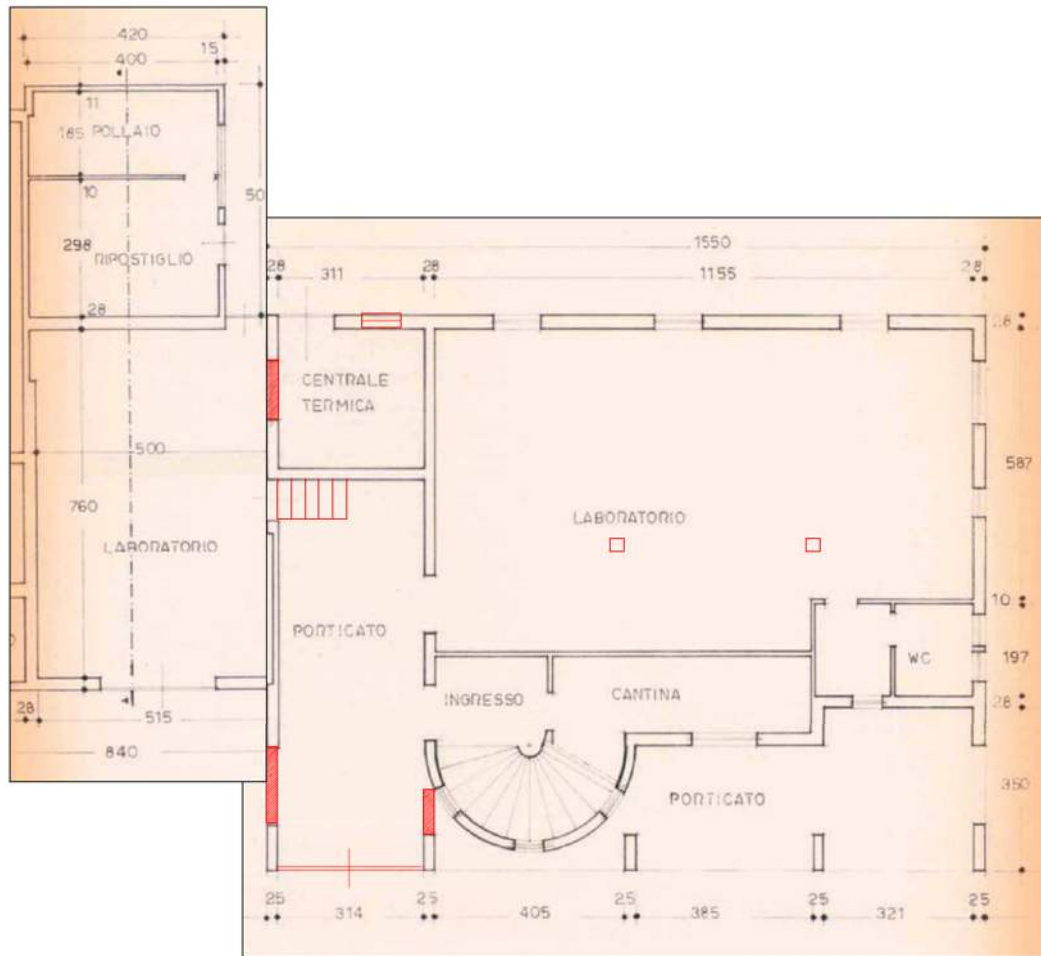
Pertanto, i **costi di regolarizzazione** ammontano indicativamente in complesso ad:

• Spese tecniche:	€ 10.000,00
• Sanzioni e diritti di segreteria (minimo):	€ 2.272,00
• Tributi catastali:	€ 140,00
• Opere di ripristino:	€ <u>1.800,00</u>
<u>TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:</u>	€ 14.212,00

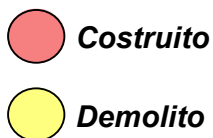
³ Stima effettuata sulla base di incarichi analoghi e del livello di complessità della pratica edilizia e strutturale.

1.3 PIANTA⁴

STATO LEGITTIMO come da condono n.1195 - 1196 del 30/12/1986.



PIANO TERRA



⁴ Le piante riportate di seguito NON sono in scala. Per le piante in scala si rimanda alle planimetrie allegate (**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**).

2. AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA

Il valore di stima determinato dall'ing. Massimiliano Maestri, pari a € 40.000, viene assunto quale riferimento iniziale per la presente valutazione.

Tale valore è stato aggiornato alla data attuale, tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare locale nel periodo intercorrente tra il primo semestre 2022 e il primo semestre 2026, che ha evidenziato un moderato incremento dei valori sulla base dei valori OMI e delle dinamiche del mercato immobiliare locale.

In ragione di quanto sopra, si ritiene congruo rideterminare il valore dell'immobile in € 42.800.

Dal suddetto importo vengono quindi detratti gli oneri necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale, comprensivi delle spese tecniche, degli oneri amministrativi, degli adempimenti connessi e delle opere di ripristino, stimati complessivamente, come sopra, in € 14.212.

Pertanto, il valore finale dell'immobile risulta pari a € 28.588, che si arrotonda in € **28.000**.

VALUTAZIONE	
Valore Base d'Asta Lotto unico	€ 28.000,00
Valore Minimo dell'Offerta (in applicazione del c.2 dell'art. 571 c.p.c.)	€ 21.000,00

- **VALORE BASE D'ASTA**

€ 28'000,00 (euro ventottomila/00)

- **VALORE MINIMO DELL'OFFERTA** (in applicazione del c.2 dell'art. 571 c.p.c.)

€ 21'000,00 (euro ventunomila/00)

3. ALTRE NOTIZIE

Nel corso del sopralluogo, all'interno delle unità immobiliari erano presenti oggetti personali, i quali non sono compresi nella vendita.

3.1 FOTOGRAFIE



Figura 1: prospetto principale.



Figura 2: interno del laboratorio.



Figura 3: vista del porticato chiuso con infisso ad anta.



Figura 4: gradini di collegamento tra il portico e il laboratorio.



Figura 5: altro locale ad uso laboratorio.



Figura 6: esterno del pollaio e del ripostiglio.



Figura 7: ripostiglio.

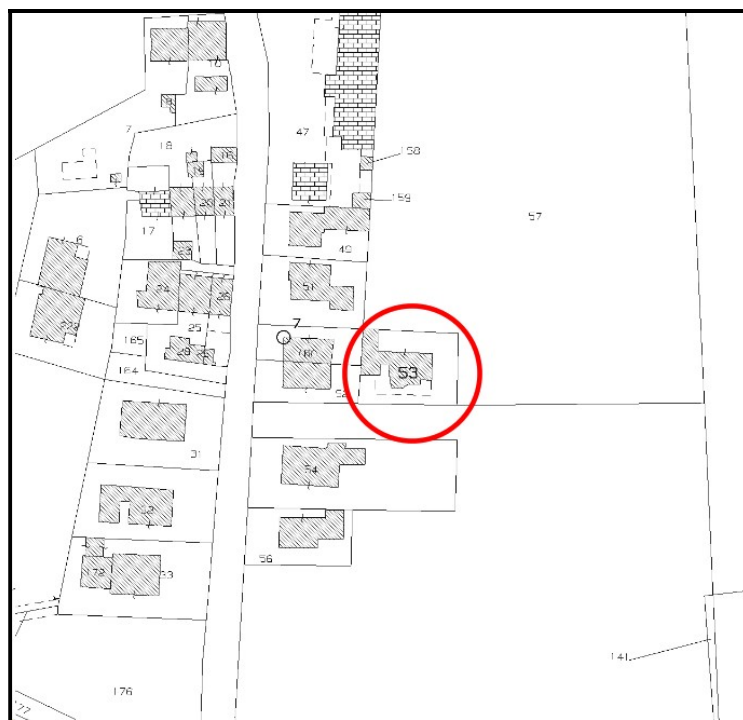


Figura 8: finestrino della centrale termica.

Reggio Emilia, lì 22 aprile 2026

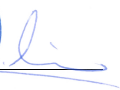
Il Tecnico Estimatore
geom. Salvatore Salerno

PERIZIA DI STIMA ANALITICA



Luzzara, 31 Gennaio 2024





1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Ing. Massimiliano Maestri**, con studio in Luzzara (RE), Via Compagnoni n. 3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Emilia al n. 1221, a seguito dell'incarico ricevuto da IVANO VENERI in qualità di comproprietario dell'immobile, di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito in Comune di Luzzara (RE), si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto nel mese di Gennaio del corrente anno, la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Luzzara (RE) località Casoni, via Negre 53.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso. Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse, che nella fattispecie in oggetto, per quanto si dirà in seguito, risulta complesso.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

Vista i tempi di rilascio della documentazione depositata in Comune, non compatibili con quelli indicati dalla committenza non si è provveduto ad un accesso atti in Comune e pertanto questa perizia ha validità solo in caso di conformità tra i luoghi e i titoli abilitativi rilasciati.

3. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: LUZZARA (RE)
Frazione: CASONI
Indirizzo: Via Negre n. 53

Quote di proprietà:

- PONTONI VANDA Proprietà per 1/2
- VENERI CINZIA Proprietà per 1/4
- VENERI IVANO Proprietà per 1/4
-

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 44, particella 53, sub. 1, cat. C/3, classe 3, consistenza 116 mq sup catastale 175 mq, rendita € 269,59
- Catasto Fabbricati, foglio 44, particella 53, sub. 2, cat. C/2, classe 2, consistenza 19 mq sup catastale 22 mq, rendita € 29,44

Descrizione dell'immobile e confini:

Il bene oggetto di stima è un edificio ad uso laboratorio consistente nella porzione di una costruzione più ampia e articolata, mai completata, che doveva contenere anche un'abitazione.

Ad oggi il bene si presenta su due livelli di cui uno seminterrato, il solaio di copertura, piano, avrebbe dovuto essere il primo piano ad uso residenziale che, come detto, non fu mai completato.

Nel seminterrato trova spazio, con accesso dal porticato, di superficie pari a 27 mq, che copre la rampa di discesa un ambiente ad uso laboratorio dotato di servizi igienici di superficie pari a circa 84 mq.

Prima dell'inizio della rampa, sempre sotto al portico di ingresso, si accede alla zona che avrebbe dovuto essere residenziale mai completata e che oggi è composta da una piccola cantina, da una scala elicoidale in cemento armato che sbocca sul solaio di copertura e da un porticato posto sul fronte, il tutto per circa 60 mq.

Sempre al piano terra insistono uno spazio ad uso laboratorio di circa 40 mq con accesso diretto dal piazzale sul fronte, la centrale termica per circa 10 mq e uno spazio ad uso deposito di circa 20 mq, centrale termica e deposito hanno accesso solo dal retro.

L'edificio è costruito in muratura portante con alcune strutture in cemento armato, solai in laterocemento e finiture al civile, è dotato di impianto elettrico, termosanitario oltre che di una caldaia a vapore per le attività specifiche dei laboratori che non è ricompresa nei cespiti della presente stima.

L'immobile si trova in medie condizioni di conservazione, va però evidenziato il non completamento delle opere di costruzione e l'impossibilità ad oggi di riutilizzare le strutture esistenti per eventuali sopraelevazioni a causa delle diverse previsioni normative intercorse, in materia di costruzioni e di sismica (in altre parole il progetto originario non è oggi completabile).

Stato di conservazione e manutenzione:

L'edificio come detto si trova in medie condizioni di conservazioni, va evidenziato però che le superfici occupate dalla scala e dal porticato posto sul fronte non hanno alcun valore non potendo essere fruite e non avendo una specifica destinazione. (la scala porta al nulla essendo stata chiusa la porzione di solaio da cui sboccava sul piano superiore, il portico è accessibile solo dal giardino antistante, non è dotato di impianti e non ha alcuna funzione.

Impianti tecnologici:

La porzione ad uso laboratorio è dotata di impianto a norma elettrico e di riscaldamento, la porzione civile, esclusa la cantrina che è illuminata, non è dotata di impianti.

Atti di provenienza:

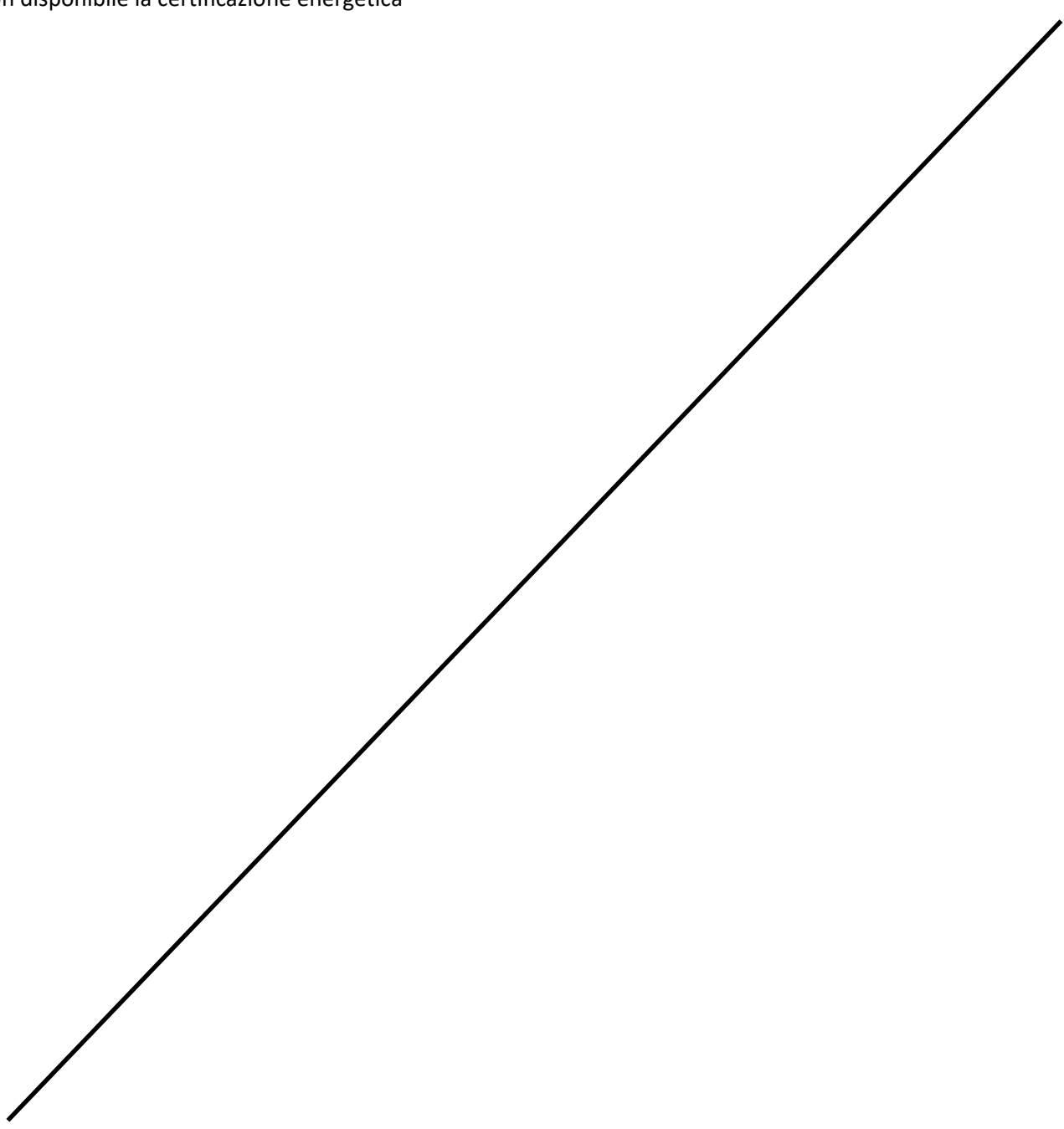
-L'attuale intestazione deriva dall'atto di successione in data 29/01/2002 registrato nel volume 363 n. 263 in data 29/07/2002

Ispezioni ipotecarie:

- Ricerca non effettuata, ai fini della presente relazione l'immobile si ritiene libero da ipoteche o altri gravami

Certificazioni:

- non disponibile la certificazione energetica

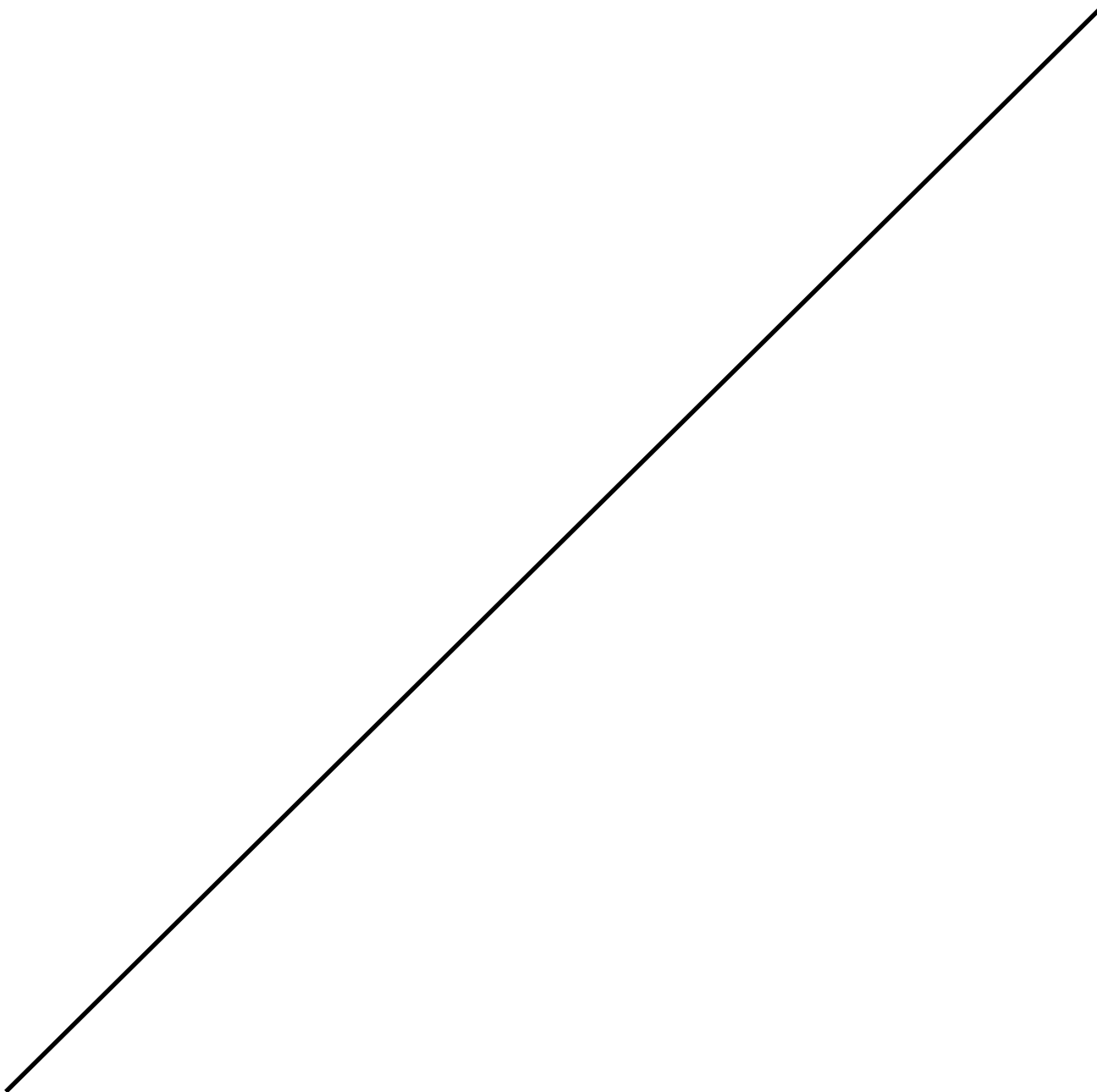


4. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi, a causa della richiesta di una stesura urgente della relazione non ha coperto un arco temporale tale da evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da possibili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso, ma dato il periodo storico si ritiene che tale situazione non influenzi sostanzialmente il risultato dell'indagine.

In secondo luogo, è stata presa in considerazione la quotazione dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate con specifico riferimento alla collocazione dell'immobile, alla tipologia e allo stato di conservazione.



5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: LUZZARA (RE)
Frazione: CASONI
Dati catastali: Fg. 44, num. 53, sub. 1 e 2

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Laboratori	136	100%	136
civile	44	0%	0
deposito	20	100%	20
Superficie commerciale totale			mq 156

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA -in corso di costruzione	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - mediocre	0.96
VETUSTÀ	0.99
Coefficiente globale	0.93

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	€ 160,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	€ 250,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 205,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 200,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 35.883,60
Valore per capitalizzazione: non applicabile
Valore medio di mercato: € 29.016,00 = € 200,00 x 0.93 x mq 156

Valore stimato arrotondato: € 40.000,00

VALORE STIMATO € 40.000,00
(euro Quarantamila/00)

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Ing. Massimiliano Maestri**, con studio in Luzzara (RE), Via Compagnoni n.3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Emilia al n. 1221, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 40.000,00
(euro quarantamila/00)

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

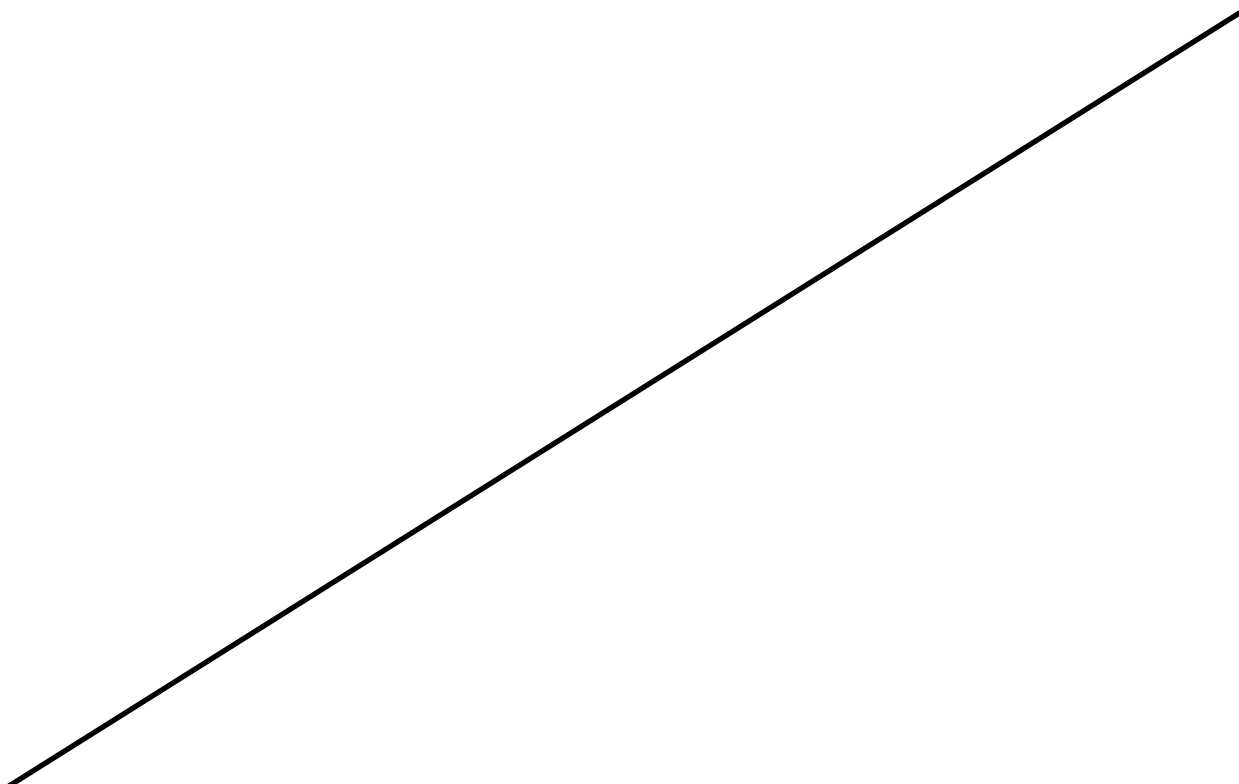
Luzzara, 31 Gennaio 2024

IL TECNICO



8. ALLEGATI

- 1 - Estratto di mappa
- 2 - Visura catastale
- 3 - Planimetrie
- 4 - Scheda Osservatorio immobiliare Agenzia delle entrate





E=1637300

1 Particella: 53

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2024

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di LUZZARA (E772) provincia REGGIO NELL'EMILIA
Soggetto individuato	VENERI Ivano (CF: VNRVNI66M16E772M) nato a LUZZARA (RE) il 16/08/1966

1. Immobili siti nel Comune di LUZZARA (Codice E772) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		44	52				A/2	2	9,0 vani	Totale: 192 m² Totale escluse aree scoperte**: 192 m²	Euro 813,42 Lire 1.575.000	VIA NEGRE n. 53 Piano T - 1 - 1S Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 9 Rendita: Euro 813,42

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MARTINELLI Federica nata a GUASTALLA il 09/01/1984	MRTFRC84A49E253E*	(2) Nuda proprietà' 1/6
2	MARTINELLI Federica nata a GUASTALLA il 09/01/1984	MRTFRC84A49E253E*	(1) Proprietà' 2/6
3	MARTINELLI Jessica nata a GUASTALLA il 24/10/1995	MRTJSC95R64E253M*	(2) Nuda proprietà' 1/6
4	MARTINELLI Jessica nata a GUASTALLA il 24/10/1995	MRTJSC95R64E253M*	(1) Proprietà' 2/6
5	PONTONI Vanda nata a LUZZARA il 22/08/1938	PNTVND38M62E772V*	(3) Abitazione 1/1
6	VENERI Ivano nato a LUZZARA il 16/08/1966	VNRVNI66M16E772M*	(8) Usufrutto 2/6
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 05/02/2018 Pubblico ufficiale ARLEONI Sede REGGIOLO (RE) Repertorio n. 1935 - TRASCR. 3421.2018-DONAZIONE Voltura n. 2916.1/2018 - Pratica n. RE0025520 in atti dal 13/04/2018	

2. Immobili siti nel Comune di LUZZARA (Codice E772) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		44	53	1			C/3	3	116m²	Totale: 175 m²	Euro 269,59	VIA NEGRE Piano SEM - T VARIAZIONE del 15/03/2016 Pratica n. RE0029873 in atti dal 15/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14930.1/2016)	Annotazione

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
2		44	53	2			C/2	2	19m²	Totale: 22 m²	Euro 29,44	VIA NEGRE Piano T VARIAZIONE del 03/11/1988 Pratica n. RE0003382 in atti dal 18/01/2018 RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1421.1/1988)	Notifica Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.59779/1988

Immobile 2: **Notifica:** Notifica effettuata con protocollo n. RE0006705 del 30/01/2018

Annotazione: RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO, ERRONEAMENTE ATTRIBUITO DALL'UFFICIO - ISTANZA PROT. 2434/2018

Totale: m² 135 **Rendita:** Euro 299,03

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PONTONI Vanda nata a LUZZARA il 22/08/1938	PNTVND38M62E772V*	(1) Proprieta' 4/6
2	VENERI Cinzia nata a REGGIO NELL'EMILIA il 06/10/1964	VNRCNZ64R46H223P*	(1) Proprieta' 1/6
3	VENERI Ivano nato a LUZZARA il 16/08/1966	VNRVNI66M16E772M*	(1) Proprieta' 1/6
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/01/2002 - UR Sede GUASTALLA (RE) Registrazione Volume 363 n. 263 registrato in data 29/07/2002 - SUCC DI VENERI CARLINO Voltura n. 8488.1/2002 - Pratica n. 00179445 in atti dal 30/08/2002	

Totale Generale: vani 9 m² 135 **Rendita:** Euro 1.112,45

Unità immobiliari n. 3

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2024

Data: 01/02/2024 Ora: 13.01.59 pag: 3 Fine

Visura n.: T207946/2024

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

MODULARIO
P. 109 rev. 400



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
350

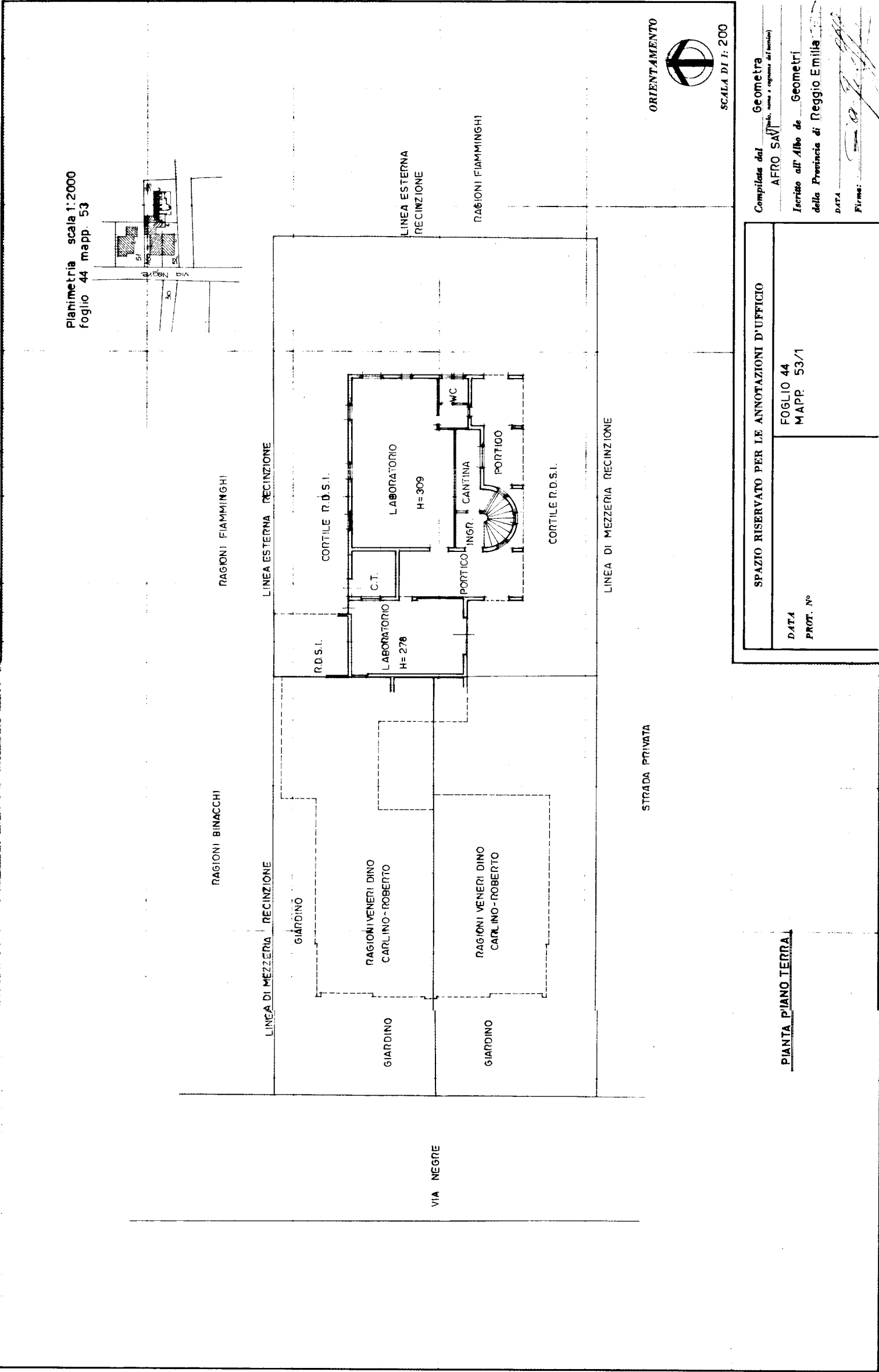
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1986, N. 463)

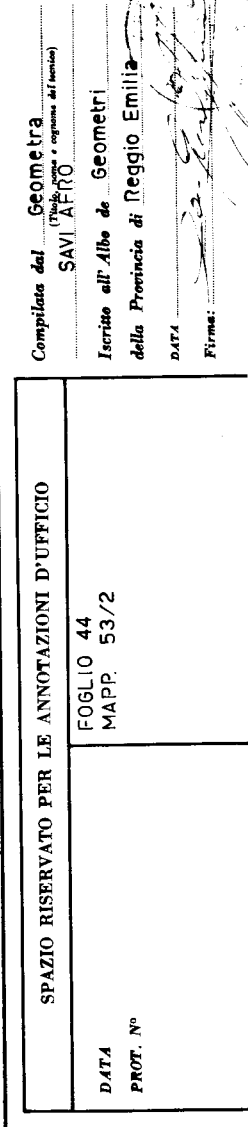
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Luzzara Via Negre

Ditta VENERI CARLINO n.a.luzzara il 17-03-36x1/2,PONTONI VANDA n.a.luzzara il 22-08-38 x 1/2

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Emilia



Lire 350





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: REGGIO EMILIA
Comune: LUZZARA
Fascia/zona: Suburbana/CASONI E VILLAROTTA FRAZIONI LIMITROFE LUNGO SP2
Codice zona: E2
Microzona: 4
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	160	250	L	1	1,4	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

