

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

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 133/2025

Giudice delegato: **DOSSA CAMILLA SOMMARIVA**

Esecuzione promossa da

DOVALUE 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	5
5.1.2 Descrizione commerciale	6
5.1.3 Regolarità edilizia	6
5.1.4 Eventuali opere di ripristino	7
5.1.5 Costi di regolarizzazione	7
5.1.6 Occupazione dell'immobile	7
5.1.7 Vincoli e oneri giuridici	7
5.1.8 Diritto di prelazione	8
5.1.9 Valore del bene	8
5.1.10 Atti di provenienza dei beni	9
5.1.11 Note	9
6 Stato civile dei debitori	9
7 Altre notizie	9
8 Elenco degli allegati	19



1. RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA n. 133/2025

Esecutato:
[redacted]

Procedente:
DOVALUE S.P.A.

- Data conferimento incarico: 24/11/2025
- Scadenza consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: 15/03/2026
- Udienza: 15/04/2026
- Data trascrizione pignoramento: a Reggio Emilia in data 08/09/2025
- Contributo unificato: SI

Creditori intervenuti:

- Nessuno

2. COMUNICAZIONI¹

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

3. DATI CATASTALI

3.1 Dati catastali dei beni come risultanti dagli atti di pignoramento².

Ia – Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

Intestato a:

[redacted] -proprietà 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Fabbricati industriali	Comune di Luzzara (RE), Strada Bertona, 6	38	60	3		C/6	2	27 mq		€ 79,48
		38	60	19		D/7				€ 1.261,70
		38	60	20		D/7				€ 148,22
		38	60	21		BCNC				

¹ Allegato 8.1 Documentazione inizio attività peritali
² Allegato 8.3 Atto di pignoramento



3.2 Dati catastali dei beni come realmente risultanti alla data della perizia³.

Ila – Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

Intestato a:

██████████-proprietà 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Fabbricati industriali	Comune di Luzzara (RE), Strada Bertona, 6	38	60	3		C/6	2	27 mq	27 mq	€ 79,48
		38	60	19		D/7				€ 1.261,70
		38	60	20		D/7				€ 148,22
		38	60	21		BCNC				

Confini est altra unità abitativa (sub 12), cortile condominiale quindi strada pubblica via Bertona, sud cortile condominiale quindi strada pubblica via Bertona, nord cortile condominiale quindi terreno agricolo.

3.3 Commenti alla situazione catastale

I dati catastali riportati nello *Schema Ia* sono quelli desunti dagli *atti di pignoramento*, quelli dello *Schema Ila* sono quelli della *situazione catastale attuale*, relativamente ai beni immobili citati negli atti di pignoramento. I dati Catastali presenti nell'Atto di Pignoramento, corrispondono effettivamente a quelli della situazione catastale.

4. DESCRIZIONE DEI BENI⁴

• PROPRIETA' DI MAGAZZINO IN STRADA BERTONA, 6 NEL COMUNE DI LUZZARA (RE)

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da piena proprietà di magazzini con ufficio e una autorimessa posti al piano terra in un piccolo comparto residenziale e produttivo nella campagna di Luzzara. L'immobile è stato edificato di primo impianto probabilmente nel 1985, ben mantenuto e si trova complessivamente in buone condizioni. Ha struttura portante a telaio in calcestruzzo armato con tamponature in muratura, solai in latero-cemento, paramenti esterni intonacati e tinteggiati. Dalla strada pubblica si accede in cortile comune e da lì si trova l'ingresso dei magazzini, dell'ufficio e dell'autorimessa. Entrando si trova un ufficio con doppi servizi dal quale si accede direttamente a 5 locali ad uso magazzino tra loro collegati e con portoni esterni. L'autorimessa è posta a fianco degli uffici e dietro si trova la centrale termica. A sud vi sono 3 piccoli ripostigli in stato di abbandono. I serramenti esterni sono: le finestre e porta-finestre in alluminio naturale con vetro decorato, portoni in ferro d'ingresso in legno e porte interne in alluminio con vetro decorato.

³ Vedi Allegati 8.6, Documentazione catastale

⁴ Vedi Allegati 8.6, 8.10, 8.11 Documentazione catastale, Corografia, Documentazione fotografica



I pavimenti sono in ceramica in tutti i locali ad eccezione di un magazzino in battuto di cemento. Le pareti dei bagni e sono rivestite in ceramica, le restanti pareti intonacate e tinteggiate.

L'immobile ha un impianto elettrico autonomo in buone condizioni di conservazione, impianto idrico con pozzo che serve anche l'abitazione a fianco di altra proprietà, impianto di riscaldamento con caldaia a gas e ventilconvettori.

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 catastali⁵

Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

⁵ Allegato 8.6 Documentazione catastale



Intestato a:

██████████-proprietà 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Fabbricati industriali	Comune di Luzzara (RE), Strada Bertona, 6	38	60	3		C/6	2	27 mq		€ 79,48
		38	60	19		D/7				€ 1.261,70
		38	60	20		D/7				€ 148,22
		38	60	21		BCNC				

Diritto Pignorato: quota di proprietà di immobile 100%.

5.1.2 Descrizione commerciale⁶

piena proprietà di magazzini con ufficio e una autorimessa posti al piano terra in un piccolo comparto residenziale e produttivo nella campagna di Luzzara. L'immobile è stato edificato di primo impianto probabilmente nel 1985, ben mantenuto e si trova complessivamente in buone condizioni. Dalla strada pubblica si accede in cortile comune e da lì si trova l'ingresso dei magazzini, dell'ufficio e dell'autorimessa. Entrando si trova un ufficio con doppi servizi dal quale si accede direttamente a 5 locali ad uso magazzino tra loro collegati e con portoni esterni. L'autorimessa è posta a fianco degli uffici e dietro si trova la centrale termica. A sud vi sono 3 piccoli ripostigli in stato di abbandono.

5.1.3 Regolarità edilizia⁷

L'immobile risulta regolare: l'edificio come primo impianto è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 93 del 1985, quindi modificato con concessione edilizia n. 180 del 1990, con concessione edilizia n. 96 del 1994 e con concessione edilizia 130 del 1994.

Inquadramento Urbanistico:

Le proprietà pignorate sono identificate dal RUE in vigore approvato dal Comune di Luzzara (RE) come:

Ambiti di riqualificazione in Territorio Rurale (ARR) (art. 4.2.13)

5.1.4 Eventuali opere di ripristino

Nessuno.

5.1.5 Costi di regolarizzazione

Nessuno.

5.1.6 Occupazione dell'immobile

L'immobile attualmente risulta occupato dai proprietari.

5.1.7 Vincoli e oneri giuridici⁸

Si riporta la situazione all'epoca del pignoramento:

⁶ Allegato 8.11 Documentazione fotografica

⁷ Allegato 8.2, 8.7, 8.8 Documentazione sopralluogo, Certificati edilizi, Estratto PUG

⁸ Allegato 8.4 Certificato notarile



A) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- o Domande giudiziali ed altre trascrizioni: Non Riscontrate
- o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione: Non riscontrate⁹.

B) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a carico della procedura:

Iscrizioni e trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA n. 1311 del 201/04/2011 favore:** BANCA REGGIANA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Reggio Emilia, (domicilio ipotecario eletto Reggio Emilia, via Adua n. 97/d) e contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED] (RE); per € 400.000,00 di cui € 200.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Tafuri Francesco, Notaio in Brescello, in data 08/03/2011 rep. 5132/4198.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, n. 14379 del 08/09/2025 favore: BCC NPLS 2021 S.R.L. con sede in Conegliano (TV), e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] (RE), Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Reggio Emilia, in data 25/07/2025 rep. 4311.

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 bene¹⁰, 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 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

⁹ Risultano tra loro coniugati

¹⁰ 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



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
Fabbricati industriali	Comune di Luzzara (RE), Strada Bertona, 6	38	60	3		C/6	2	27 mq		€ 79,48
		38	60	19		D/7				€ 1.261,70
		38	60	20		D/7				€ 148,22
		38	60	21		BCNC				

Diritto Pignorato: quota di proprietà di immobile 100%.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Descrizione	Superficie utile lorda(mq)	Coefficiente di ragguaglio	SC (mq)
Ufficio piano terra	44,80	1,00	44,80
Magazzini piano terra	286,00	1,00	286,00
Ripostigli piano terra	24,00	0,30	7,20
Magazzino piano terra	46,80	1,00	46,80
Centrale termica piano terra	27,00	0,25	6,75
Autorimessa piano terra	29,12	0,25	7,28
TOTALE COMPLESSIVO	457,72		398,83

CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA

Descrizione	SC (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore totale (Euro)
Ufficio piano terra	44,80	€ 200,00	€ 8.960,00
Magazzini piano terra	286,00	€ 200,00	€ 57.200,00
Ripostigli piano terra	7,20	€ 200,00	€ 1.440,00
Magazzino piano terra	46,80	€ 200,00	€ 9.360,00
Centrale termica piano terra	6,75	€ 200,00	€ 1.350,00
Autorimessa piano terra	7,28	€ 200,00	€ 1.456,00
TOTALE IMMOBILE	398,83		€ 79.766,00
Abbattimento del 20%			€ 15.953,20
Totale			€ 63.812,80
Totale stima perizia arrotondata			€ 64.000,00



5.1.10 Atti di provenienza dei beni¹¹

I beni di cui al lotto n.1 all' esecutato sono pervenuti:

1. Atto notarile pubblico di trasformazione di società a rogito Tafuri Francesco, Notaio in Brescello, del 15/10/2009 rep. 3433/2776, trascritto presso l'Agenzia del territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia il 03/11/2009 al n. 14232 di formalità; favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] (RE) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED] (RE) per i diritti di 1/1 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 risulta presente nessun contratto di locazione.

Verifiche effettuate presso l'amministrazione condominiale:

Non presente il condominio

6. Stato civile dei debitori

Trattasi di società

7. Altre notizie

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 autorimessa
- 8.6.2 Documentazione catastale-plan autorimessa
- 8.6.3 Documentazione catastale-visura ufficio e magazzini
- 8.6.4 Documentazione catastale-plan ufficio e magazzini
- 8.6.5 Documentazione catastale-visura magazzino
- 8.6.6 Documentazione catastale-plan magazzino
- 8.6.7 Documentazione catastale-visura bene comune non censibile
- 8.6.8 Documentazione catastale-plan bene comune non censibile
- 8.7.1 Certificati edilizi – Conc. Edil. 93 del 1985

¹¹ Allegato 8.5 Atto di provenienza



- 8.7.2 Certificati edilizi – Conc. Edil. 96 del 1994
- 8.7.2 Certificati edilizi – Conc. Edil. 130 del 1994 in variante alla 96 del 1994
- 8.8 Stralcio cartografico RUE
- 8.9 Corografia di inserimento
- 8.10 Documentazione fotografica
- 8.11 Allegati A e B
- 8.12 Agenzia entrate negatività contratti di locazione

Reggio Emilia, lì 01/03/2026

L'esperto designato
Arch. Nando Bertolini

