

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 185/2025

Giudice delegato: **G.E. Dott. Stanzani Maserati Niccolò**

Esecuzione promossa da: **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIAS.R.L.
QUALE MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA DI BANCA FINANZIARIA
INTERNAZIONALE SPA CON UNICO SOCIO** (Avv.ti Antonio Christian Faggella e
Giordana Ovi)

Contro: [REDACTED] e [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Luzzara (RE) Viale Franco Filippini n. 60

Esperto designato: Ing. Giovanni Davoli



Studio Tecnico Associato Ing. Giovanni Davoli – Ing. Fiorenza Pierli

Sede Operativa: Via Largo Marco Gerra 3 Reggio Emilia, tel 0522.1845122 studiodavolipierli@gmail.com



SOMMARIO

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI.....	3
2-COMUNICAZIONI.....	3
3-DATI CATASTALI.....	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	4
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	5
3.4-DATI CATASTALI DEI BENI – ESTENSIONE DEL PIGNORAMENTO.....	6
4-DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
5- LOTTI DI VENDITA.....	14
5.1-LOTTO UNICO.....	14
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI.....	14
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	15
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITÀ EDILIZIA.....	16
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	21
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	21
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	21
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	22
5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	23
5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE.....	23
VALORE LOTTO UNICO.....	23
5.1.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA.....	25
6-ALTRE OSSERVAZIONI.....	25
6.1 COMODATO.....	25
6.2 CONDOMINIO.....	26
6.3 QUALIFICAZIONE FISCALE.....	26
6.4 ASSUNZIONI METODOLOGICHE.....	26
7-ALLEGATI.....	27



1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA RGE N°185/2025

Esecutati:

- [REDACTED] nata il [REDACTED] in JALANDHAR CANTT (INDIA) CF: [REDACTED]

- [REDACTED]

Procedente:

- **MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIAS.R.L. QUALE MANDATARIA CONRAPPRESENTANZA DI BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA CON UNICO SOCIO** (Avv.ti Antonio Christian Faggella e Giordana Ovi), creditore procedente
- **Data conferimento incarico:** 04/03/2026
- **Scadenza di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni: 09/08/2026
- **Udienza:** 09/09/2026
- **Atto di pignoramento:** trascritto RG 967 e RP 720 il 19/01/2026
- **Contributo unificato:** SI

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o PEC¹ della nomina, dell'inizio delle operazioni peritali previste per il giorno 11/03/2026 alle ore 09:00 in via telematica in videoconferenza e della data del sopralluogo da definire con il custode IVG Reggio Emilia. In particolare sono stati avvertiti:

1. I debitori Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] con raccomandata internazionale a/r;
2. Avv.ti Antonio Christian Faggella e Giordana Ovi, per MARTE SPV S.R.L. E PER ESSA HOIST ITALIA S.R.L. QUALE MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA DI BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA CON UNICO SOCIO, creditore procedente.

¹ Vedi allegato 4



Il sopralluogo si è svolto in data 31/03/2026 alla presenza del custode giudiziario IVG Dott. Fornaciari Davide e del sig. [REDACTED] qualificatosi come amico degli esecutati, agente in nome e per conto degli esecutati.

Durante lo stesso sopralluogo lo Scrivente ha fatto accesso agli immobili e ha effettuato rilievi metrici atti a verificarne la consistenza (in allegato 13).

Copia della presente perizia verrà trasmessa in forma semplice all'indirizzo mail del sig. [REDACTED] come riferito al sopralluogo, e via pec agli avvocati del precedente.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

**Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI LUZZARA (RE) (E772)**

INTESTATI:

- [REDACTED] CF: [REDACTED] nata in INDIA (EE) il [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/1
- [REDACTED] CF: [REDACTED] nato in INDIA (EE) il [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Superficie catastale	Rendita
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	LUZZARA (RE) VIALE FRANCO FILIPPINI T - 3	19	-	132 sub.6	5 vani	A/3	-	-

² Vedi allegato 5

³

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

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

IIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LUZZARA (RE) (E772)

INTESTATI:

- [REDACTED] CF: [REDACTED] nata in INDIA (EE) il [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2
- [REDACTED] CF: [REDACTED] nato in INDIA (EE) il [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	LUZZARA VIALE FRANCO FILIPPINI n. 60 Piano T-3	19	-	132 sub.6	5 vani	A/3 di 2^ classe	Totale: 92 mq Totale escluse aree scoperte**: 91 mq	335,70 €

** 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).

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dalla trascrizione dell'atto di pignoramento (vedi allegato 5) mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale. **Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.**

Durante il sopralluogo **NON sono state riscontrate difformità** tra la consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato 3), a meno di tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004.

Nell'atto di pignoramento non è stato indicato un bene censito al Catasto fabbricati di Luzzara (RE) al Foglio 19, Mappale 427, di proprietà per 166/1000 degli esecutati, che risulta di pertinenza dell'immobile oggetto di pignoramento. Tale quota di 166/10000 di comproprietà, consistente in fabbricato in corpo staccato comprendente cinque autorimesse, risulta di pertinenza dell'immobile oggetto di pignoramento. Ai sensi dell'art. 2912 c.c. e dell'art. 817 c.c. tali beni, in quanto pertinenze, ovvero cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa, sono ricompresi nel pignoramento e pertanto sono stati inseriti nella stima. **I dati catastali dei beni oggetto dell'estensione del pignoramento sono riportati nello schema IIIa.**

Confini catastali: (così come desunti dagli atti di provenienza) L'appartamento al terzo piano confina a Nord con appartamento altra ragione e con vano scale comune da ogni altro lato con cortile comune. La cantina al piano terra confina a Nord con ingresso comune, a Est con cortile comune, a Sud con cantina altra ragione, a Ovest con corridoio comune. Il fabbricato in corpo staccato comprendente cinque autorimesse confina a Est con via Morandi, da ogni altro lato con area cortiliva comune.



3.4-DATI CATASTALI DEI BENI – ESTENSIONE DEL PIGNORAMENTO

IIIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LUZZARA (RE) (E772)

INTESTATI:

- [REDACTED] CF: [REDACTED] nata in INDIA (EE) il [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 83/1000
- [REDACTED] CF: [REDACTED] nato in INDIA (EE) il [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 83/1000

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
AUTORIMESSA	LUZZARA VIALE FRANCO FILIPPINI n. 68B Piano T	19	-	427 sub.1	14 mq	C/6 di 4^ classe	Totale: 16 mq	56,40 €
AUTORIMESSA	LUZZARA VIALE FRANCO FILIPPINI n. 68B Piano T	19	-	427 sub.2	14 mq	C/6 di 4^ classe	Totale: 15 mq	56,40 €
AUTORIMESSA	LUZZARA VIALE FRANCO FILIPPINI n. 68B Piano T	19	-	427 sub.3	14 mq	C/6 di 4^ classe	Totale: 15 mq	56,40 €
AUTORIMESSA	LUZZARA VIALE FRANCO FILIPPINI n. 68B Piano T	19	-	427 sub.4	14 mq	C/6 di 4^ classe	Totale: 15 mq	56,40 €
AUTORIMESSA	LUZZARA VIALE FRANCO FILIPPINI n. 68B Piano T	19	-	427 sub.5	14 mq	C/6 di 4^ classe	Totale: 16 mq	56,40 €

4-DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di porzione di fabbricato per abitazione condominiale "ex IACP", consistente in appartamento al terzo piano con annessa cantina al piano terra. Quota di proprietà di autorimessa in corpo staccato. Il tutto sito in Viale Filippini n. 60 del comune di LUZZARA (RE)

Piena proprietà di porzione di fabbricato per abitazione condominiale "ex IACP", consistente in appartamento al terzo piano con annessa cantina al piano terra, sito in Comune di Luzzara (RE) con accesso dal Viale Filippini e da Via XXV Aprile a mezzo di strada privata. Quota di comproprietà di 166/1000 di fabbricato in corpo staccato comprendente cinque autorimesse. Dall'atto di provenienza (in allegato 6) "il venditore dichiara che l'autorimessa da lui utilizzata in modo esclusivo con il consenso degli altri condomini è quella contraddistinta dal mappale 427 sub.4 del foglio 19; pertanto trasferisce alla parte acquirente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo detto uso esclusivo dell'autorimessa sub.4".

Si segnala che al sopralluogo l'autorimessa utilizzata dagli esecutati risultava quella identificata al CF al mappale 427 sub.2 del foglio 19.



Il fabbricato condominiale, in cui vi è l'appartamento in oggetto, è sito in una zona centrale di Luzzara (RE), zona dotata di servizi essenziali e servita dai mezzi di trasporto pubblico.

Il fabbricato condominiale ad uso residenziale risulta essere stato costruito nel 1959 con struttura in muratura portante con mattoni in faccia a vista e solai interpiano in latero-cemento. Il fabbricato condominiale si presenta in pessime condizioni manutentive e risulta allacciato alla rete elettrica, idrica, fognatura e gas. Il fabbricato in corpo staccato ad uso autorimesse risulta essere stato costruito negli anni '70 in cemento con copertura presumibilmente in lastre di cemento-amianto.

La porzione di fabbricato condominiale senza ascensore risulta costituita da un appartamento al terzo piano (identificato al sopralluogo all'interno 6) comprendente: ingresso, cucina, pranzo, disbrigo notte, due camere da letto, un bagno ed un balcone (Hm dei vani al terzo piano pari a 3.00 ml) con annessa cantina al piano terra (Hm=2.20 ml). Quota di comproprietà di 166/1000 di fabbricato in corpo staccato consistente in 5 autorimesse (oggetto di estensione del pignoramento, in quanto pertinenza dell'appartamento). Dall'atto di provenienza, in allegato 6, risulta che l'autorimessa utilizzata ad uso esclusivo sia quella identificata al sub.4, mentre al sopralluogo l'autorimessa effettivamente utilizzata dagli esecutati risultava quella identificata al CF al sub.2 del foglio 19 del mappale 427.

Si rileva, in sede di sopralluogo, che l'accesso all'unità immobiliare avviene esclusivamente da Via XXV Aprile e non anche da Viale Filippini, come invece indicato nell'atto di provenienza. Si segnala, altresì, che il fabbricato risulta configurato quale condominio e che, ad oggi, non risulta nominato alcun amministratore condominiale.

L'appartamento al terzo piano si presenta in insufficiente stato di conduzione e manutenzione con finiture dell'immobile mai rinnovate: pavimenti in graniglia di cemento e rivestimenti in ceramica; serramenti in alluminio, con tapparelle in legno e doppie finestre; bagno con sanitari in ceramica con WC, bidet, doccia e lavandino; porta blindata di ingresso; riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa posti alle pareti con valvole termostatiche. Caldaia marca Ariston modello Cares-S installata in cucina (al sopralluogo è stato comunicato che la caldaia risulta essere stata installata dal comodatario che ne rivendica la proprietà). Si rilevano evidenti fenomeni di degrado localizzato dovuto a crepe nel soffitto in una delle due camere da letto e nella zona disbrigo notte (come riscontrato al sopralluogo). Si segnala altresì la presenza di umidità diffusa soprattutto in una delle due camere da letto. Nel corso del sopralluogo è stato comunicato che la copertura del tetto risulta in condizioni tali da richiederne il rifacimento, segnalando altresì la presenza di fenomeni di distacco di materiale cementizio dal cornicione. La cantina al piano terra al sopralluogo risultava completamente ingombra di materiale. L'autorimessa in uso al piano terra di cui al sub.2 in altro fabbricato in corpo staccato presenta pavimenti in cemento e portone basculante metallico, con copertura in lastre in cemento-amianto (al sopralluogo è stato comunicato che l'autorimessa utilizzata dal comodatario è la sub.2 invece che sub.4 come riportato nell'atto di provenienza).



Si segnala che nel fascicolo edilizio non risultano reperite le conformità impiantistiche: **gli impianti non a norma risultano pertanto da verificare con un tecnico qualificato.**

Fanno parte dell'appartamento la quota proporzionale dei diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e seguenti, come meglio riportato nell'atto di provenienza dell'immobile (in allegato 6) di cui si raccomanda la disamina. In particolare dall'atto di compravendita risultano comuni la proporzionale quota di comproprietà delle aree di sedime dei fabbricati e dell'area cortiliva circostante, delle fondazioni, dei muri e strutture portanti, del tetto, degli impianti fino ai punti di diramazione alle singole proprietà, dell'ingresso e vano scala.

Al momento del sopralluogo, all'interno dell'alloggio risultavano presenti beni mobili di apparente scarso valore.

La Sup. commerciale parametrata dell'appartamento risulta di circa 93 mq⁴, costituita dalla superficie commerciale dei locali principali al terzo piano di circa 87 mq, dal balcone di circa 4 mq (considerato al 30%), dalla cantina al piano terra di circa 19 mq (considerata al 25%). Autorimessa (quota di comproprietà pari a 166/1000 mappale 427) porzione ad uso esclusivo di cui al sub. 4 di circa 14 mq, come da atto di provenienza, stimata a corpo e a parte.



Edificio esterno



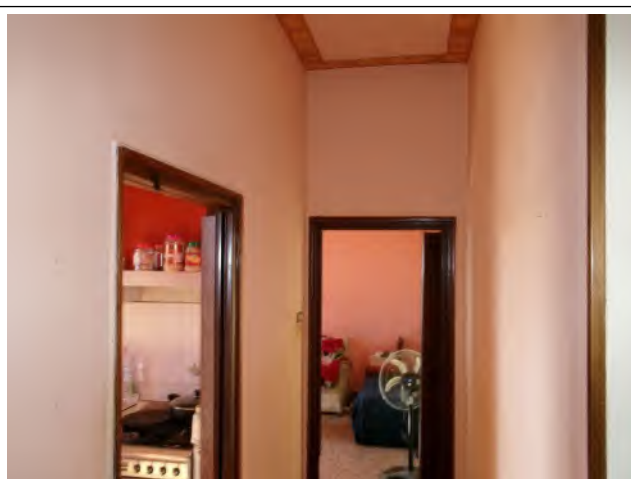
Edificio esterno

4

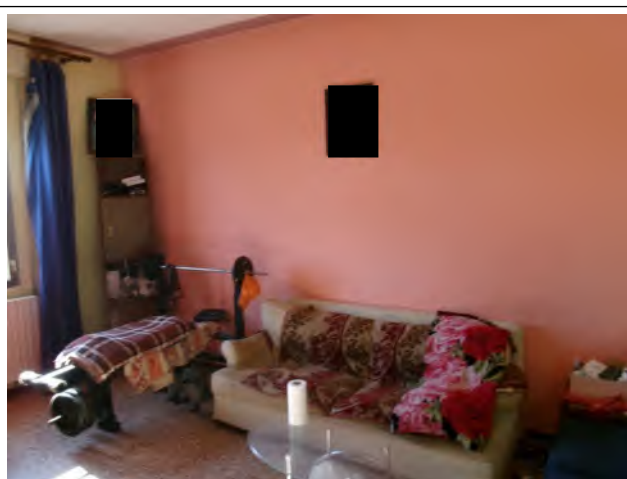
La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- intera superficie utile 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

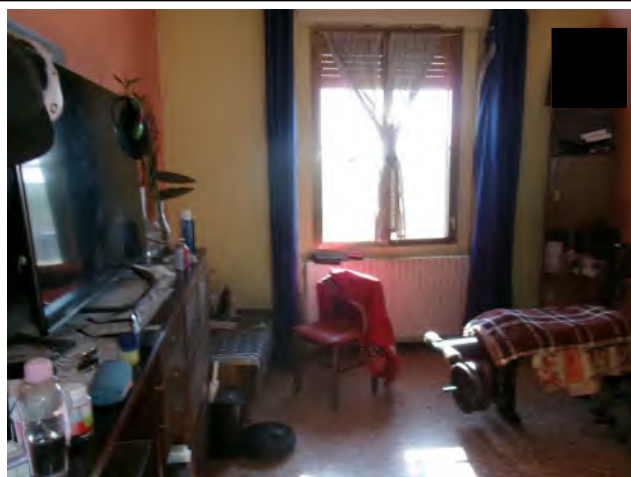




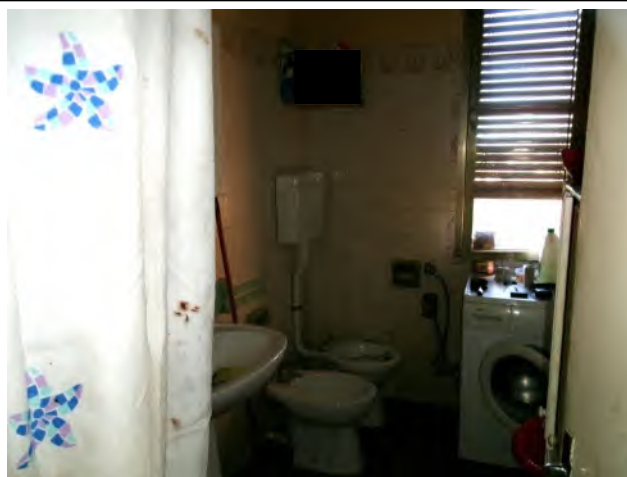
Ingresso - 3°P



Soggiorno - 3°P



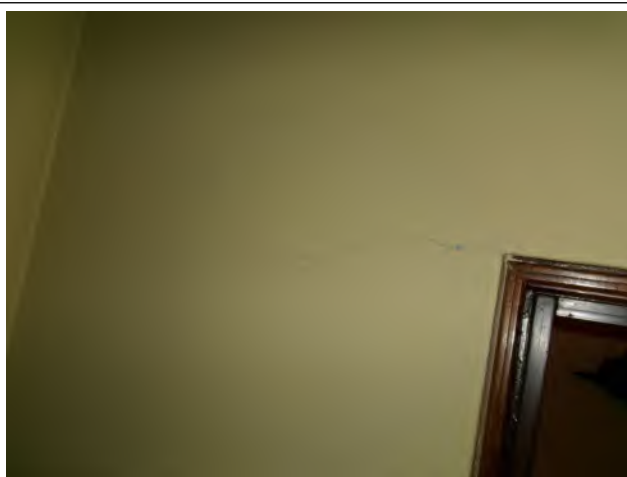
Soggiorno - 3°P



Bagno - 3°P



Dettaglio presenza di umidità camera da letto - 3°P

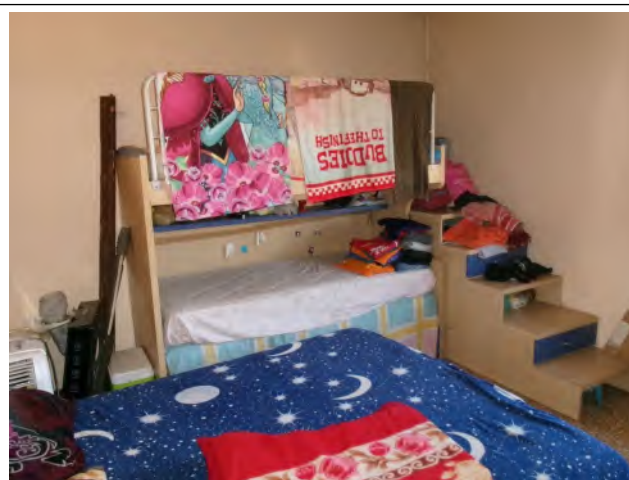


Dettaglio crepa all'ingresso - 3°P





Camera da letto - 3°P



Camera da letto - 3°P



Cantina - PT



Cantina - PT

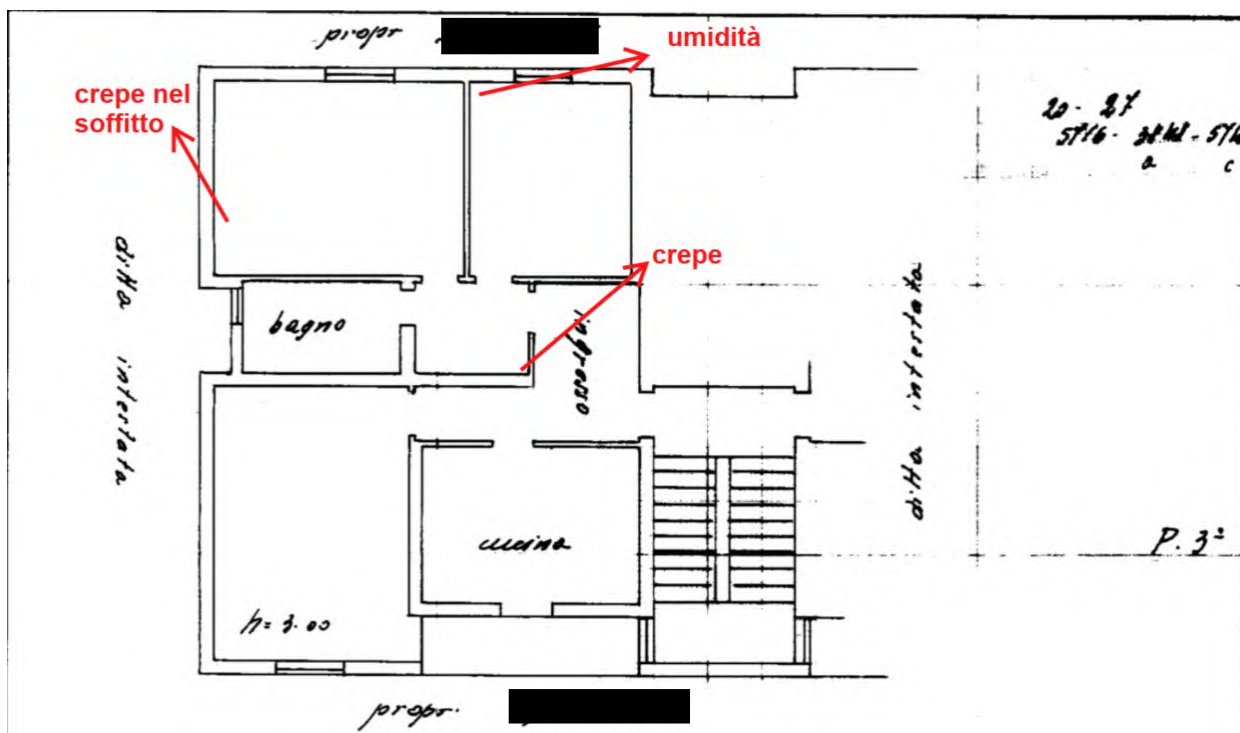


Autorimessa - PT

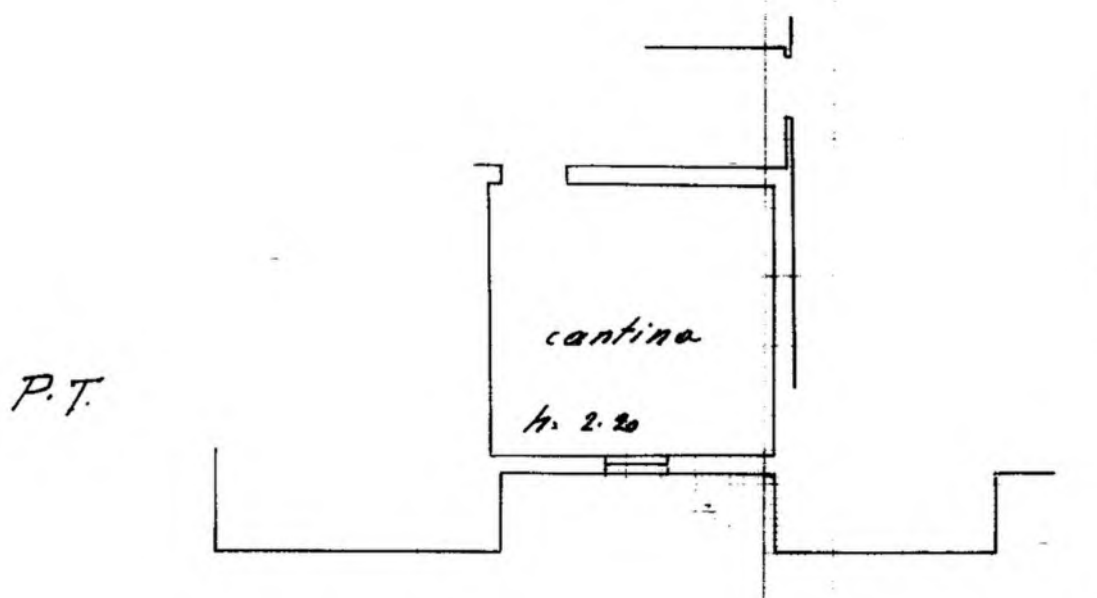


Autorimessa - PT

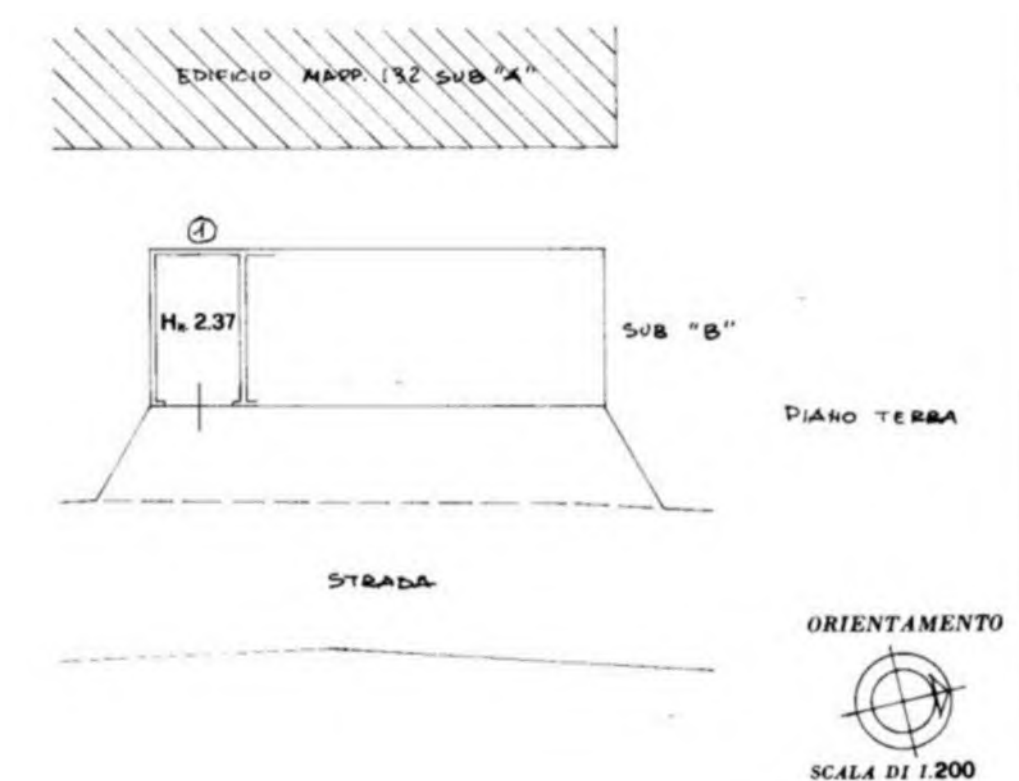




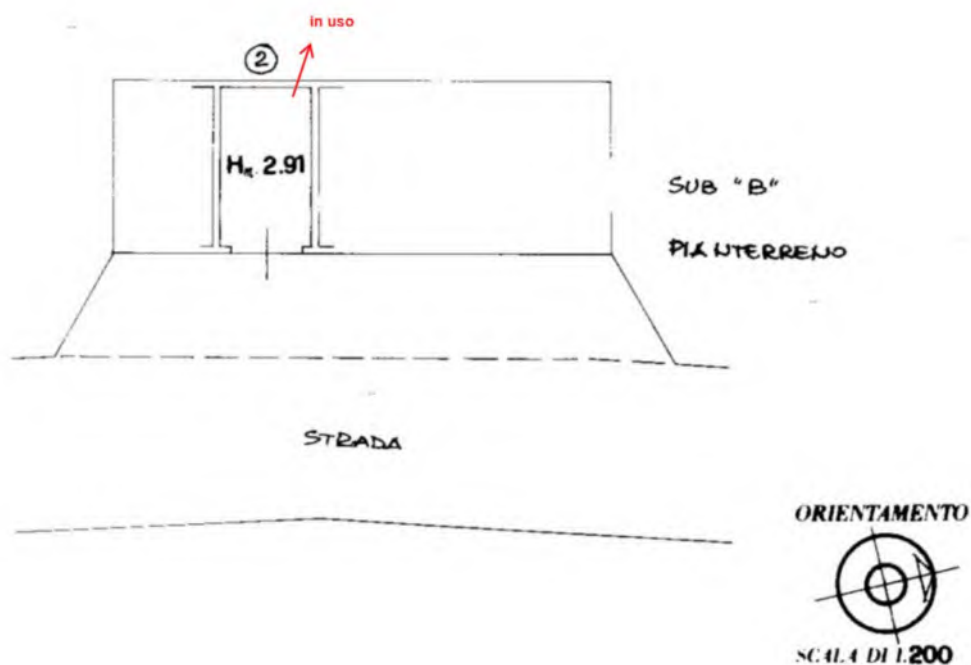
Planimetria dell'appartamento al terzo piano (sub. 6) – fuori scala–



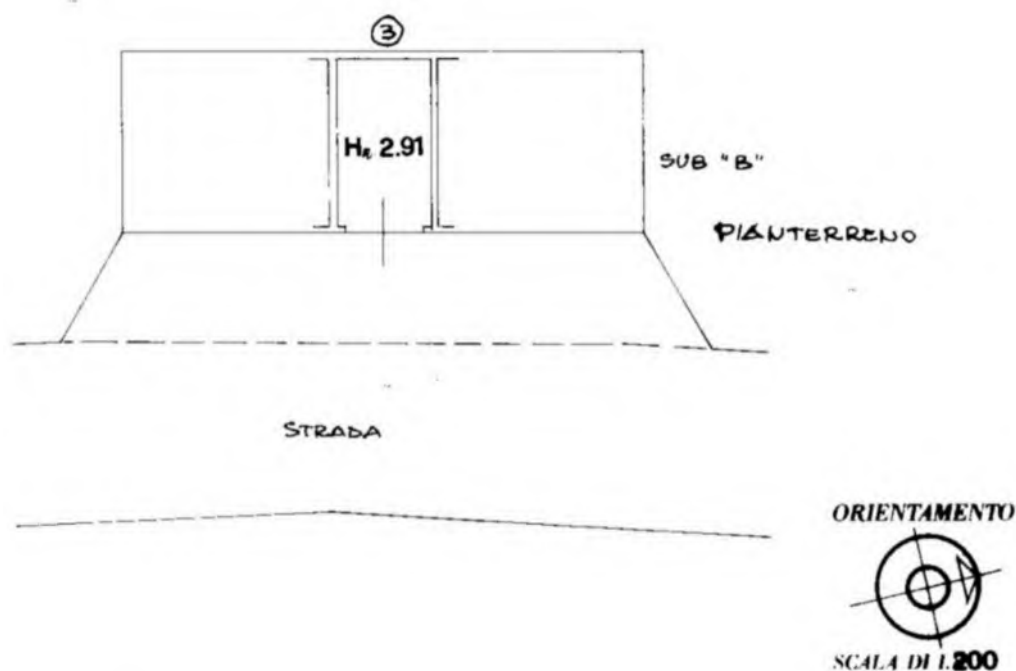
Planimetria della cantina al piano terra (sub. 6) – fuori scala–



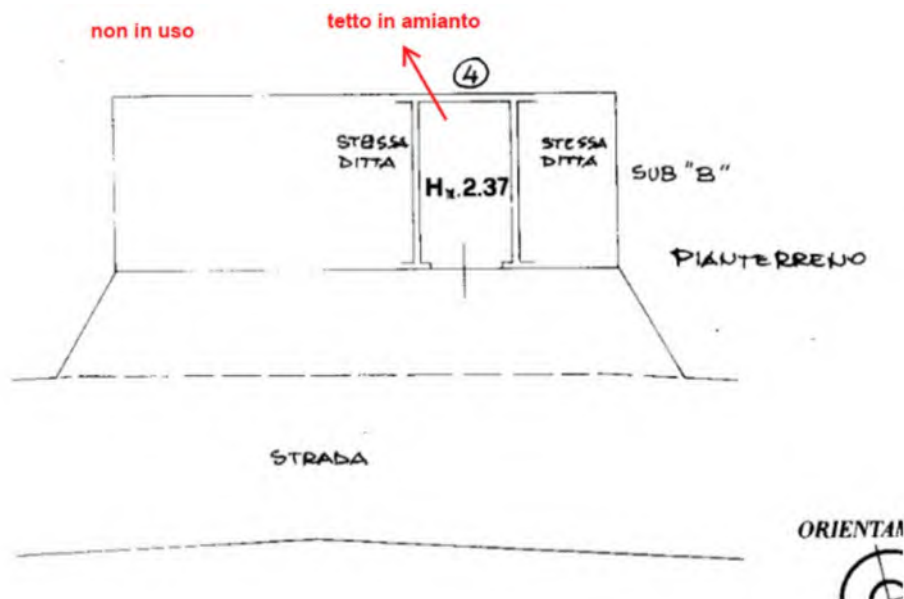
Planimetria dell'autorimessa (sub. 1) al piano terra in fabbricato in corpo staccato – fuori scala–



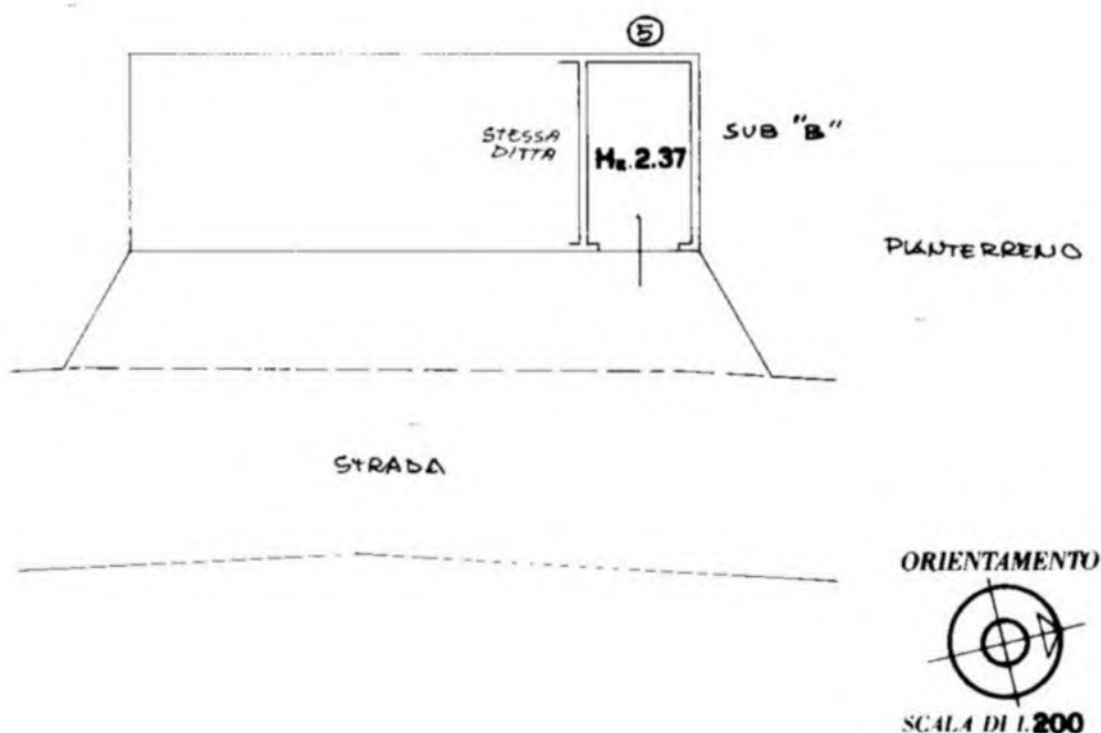
Planimetria dell'autorimessa (sub. 2) al piano terra in fabbricato in corpo staccato – fuori scala– PORZIONE DI AUTORIMESSA IN USO AL SOPRALLUOGO



Planimetria dell'autorimessa (sub. 3) al piano terra in fabbricato in corpo staccato – fuori scala–



Planimetria dell'autorimessa (sub. 4) al piano terra in fabbricato in corpo staccato – fuori scala– PORZIONE DI AUTORIMESSA AD USO ESCLUSIVO COME DA ATTO DI PROVENIENZA



Planimetria dell'autorimessa (sub. 5) al piano terra in fabbricato in corpo staccato – fuori scala–

5- LOTTI DI VENDITA

Trattasi di unico lotto funzionale che prevede la messa in vendita della porzione di fabbricato con annessa cantina.

5.1-LOTTO UNICO

5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI LUZZARA (RE) (E772)

INTESTATI:

- [REDACTED] CF: [REDACTED] nata in INDIA (EE) il [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2
- [REDACTED] CF: [REDACTED] nato in INDIA (EE) il [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	LUZZARA VIALE FRANCO FILIPPINI n. 60 Piano T-3	19	-	132 sub.6	5 vani	A/3 di 2 ^a classe	Totale: 92 mq Totale escluse aree scoperte**: 91 mq	335,70 €

** 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).

INTESTATI:

- [REDACTED] CF: [REDACTED] nata in INDIA (EE) il [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 83/1000
- [REDACTED] CF: [REDACTED] nato in INDIA (EE) il [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 83/1000

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
AUTORIMESSA	LUZZARA VIALE FRANCO FILIPPINI n. 68B Piano T	19	-	427 sub.1	14 mq	C/6 di 4 [^] classe	Totale: 16 mq	56,40 €
AUTORIMESSA	LUZZARA VIALE FRANCO FILIPPINI n. 68B Piano T	19	-	427 sub.2	14 mq	C/6 di 4 [^] classe	Totale: 15 mq	56,40 €
AUTORIMESSA	LUZZARA VIALE FRANCO FILIPPINI n. 68B Piano T	19	-	427 sub.3	14 mq	C/6 di 4 [^] classe	Totale: 15 mq	56,40 €
AUTORIMESSA	LUZZARA VIALE FRANCO FILIPPINI n. 68B Piano T	19	-	427 sub.4	14 mq	C/6 di 4 [^] classe	Totale: 15 mq	56,40 €
AUTORIMESSA	LUZZARA VIALE FRANCO FILIPPINI n. 68B Piano T	19	-	427 sub.5	14 mq	C/6 di 4 [^] classe	Totale: 16 mq	56,40 €

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di porzione di fabbricato residenziale "ex IACP" privo di ascensore, consistente in appartamento al terzo piano con annessa cantina al piano terra, sito in Comune di Luzzara (RE) in Viale Filippini n.60. Quota di comproprietà di 166/1000 di fabbricato in corpo staccato comprendente cinque autorimesse, di cui una ad uso esclusivo di circa 14 mq catastali (identificata nell'atto di provenienza al sub.4, mentre al sopralluogo quella effettivamente in uso risultava identificata al sub.2). L'appartamento al 3° piano, all'interno 6, di circa 93 mq di superficie commerciale parametrata, in insufficiente stato manutentivo, risulta costituito da: ingresso, cucina, pranzo, disbrigo notte, due camere da letto, un bagno ed un balcone (Hm dei vani pari a 3.00 ml). Cantina al piano terra (Hm=2.20 ml). Appartamento e cantina pressoché conformi agli ultimi grafici assentiti; NON risultano reperiti i certificati di abitabilità. Non risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Autorimessa NON conforme agli ultimi grafici assentiti: necessaria presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria e/o ripristino. Privo di attestato di prestazione/certificazione energetica alla data del 04/05/2026. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi con comodato d'uso gratuito: titolo non opponibile alla procedura. Immobile considerato libero ai fini della procedura.



5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato condominiale mappale 132 (ex mappale 5836) di cui fa parte la porzione in oggetto è stato edificato in data anteriore il 01/09/1967 come risultante dall'atto di provenienza.

Dalle ricerche effettuate e dalla disamina del fascicolo edilizio⁵, ricevuto via pec in data 20/04/2026 come inviato dall'ufficio tecnico del comune di Luzzara (RE) (vedi allegato 10), il fabbricato condominiale (di cui al mappale 132) in cui è sito l'appartamento in oggetto è stato edificato in forza di:

- **Licenza edilizia n. 38/1959** per "costruzione di n.2 fabbricati INAS CASA nel centro di Luzzara", con richiesta datata 20/04/1959 prot.3287 e rilascio di nulla osta in data 02/05/1959, con elaborati grafici allegati (con pianta tipo, pianta piano terra, sezioni e prospetti). Risulta reperita nel fascicolo edilizio la richiesta di visita sanitaria per l'emissione dei certificati di abitabilità dei n.2 edifici a 6 alloggi ciascuno, a prot. 1923 datata 11/01/1961.

Il fabbricato in corpo staccato comprendente le autorimesse mappale 427 edificate su area cortiliva comune è stato edificato a seguito di:

- licenza n.176/1970 per "costruzione di n.6 box ad uso garages familiari", con grafici allegati. Tale licenza NON risulta rilasciata e nel fascicolo risulta solo reperita la richiesta datata 05/11/1970 con grafici allegati.
- nulla osta del 14/02/1973 a Prot. n.1093 per "costruzione garagetti ad uso privato e del muro di conta in fregio alla Via Morandi" con alcune prescrizioni, tra cui le dimensioni dei garage con luce netta 4,30x2,60 h=2,50;
- nulla osta del 26/11/1976 Prot. n.4667 intestata al Sig. Scaini Romano per la richiesta di costruzione di un garage;
- nulla osta del 16/02/1977 a Prot. n.495 intestata al Sig. [REDACTED] per la richiesta di costruzione di un garage;
- concessione edilizia con contributo n.194/79 del 07/05/1980 intestata al sig. [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un garage.

Dalle ricerche effettuate e dalla disamina del fascicolo edilizio, come ricevuto via pec in data 20/04/2026 come inviato dall'ufficio tecnico del comune di Luzzara (RE) (vedi allegato 10), nonché dal confronto tra gli elaborati di progetto e lo stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali in sede di sopralluogo, si può affermare che:

1) l'appartamento e la cantina oggetto di pignoramento risultano pressoché conformi agli ultimi grafici assentiti, tenendo conto delle tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 19 bis L.R. 23/2004⁶. In particolare, dalla disamina del fascicolo edilizio (vedi allegato 10) e per quanto si è potuto verificare al

⁵ La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Lo Scrivente non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

⁶ **Art. 19 bis Legge Regionale 23/2004**

Tolleranze costruttive:

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.



sopralluogo, l'appartamento al terzo piano e la cantina al piano terra risultano pressoché conformi alle piante e alle sezioni come riportate nella tavola allegata alla licenza edilizia n. 38/1959 timbrata dallo IACP in data 20/04/1959. **Non risultano reperiti i certificati di abitabilità.**

2) l'autorimessa NON risulta conforme agli ultimi grafici assentiti, in quanto risulta avere dimensioni nette in ml pari a 4.70 x 2.70, mentre le prescrizioni del comune prevedevano come dimensioni dei garage con luce netta 4.30 x 2.60. Necessaria presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria come meglio riportato nel paragrafo 5.1.5. costi regolarizzazione.

1 bis. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;*
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;*
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;*
- d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;*
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

1 ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.

1 quater. Le tolleranze di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter del presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati grafici progettuali secondo le modalità definite nell'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell' Art. 12, comma 4, lettera a) della Legge Regionale n. 15/2013.



Le schede catastali dell'appartamento e della cantina risultano pressoché conformi allo stato di fatto al momento del sopralluogo ed all'ultimo stato legittimato⁷, tenendo conto delle tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 19 bis c.1 L.R. 23/2004.

Le schede catastali dell'autorimessa risultano pressoché conformi allo stato di fatto al momento del sopralluogo, tenendo conto delle tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 19 bis c.1 L.R. 23/2004 ma risultano NON conformi all'ultimo stato legittimato.

NON risultano depositate certificazioni impiantistiche di cui alla Legge 46/90 e s.m.i.

Alla data del 04/05/2026 NON risulta rilasciato un attestato di certificazione/prestazione energetica sull'immobile in oggetto, come da allegato 11.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Lo strumento urbanistico del comune di Luzzara (RE) ad oggi valido è il PSC approvato con D.C.C. n. 34 del 21/07/2009 e RUE approvato con delibera C.C. n. 72 del 21/12/2011.

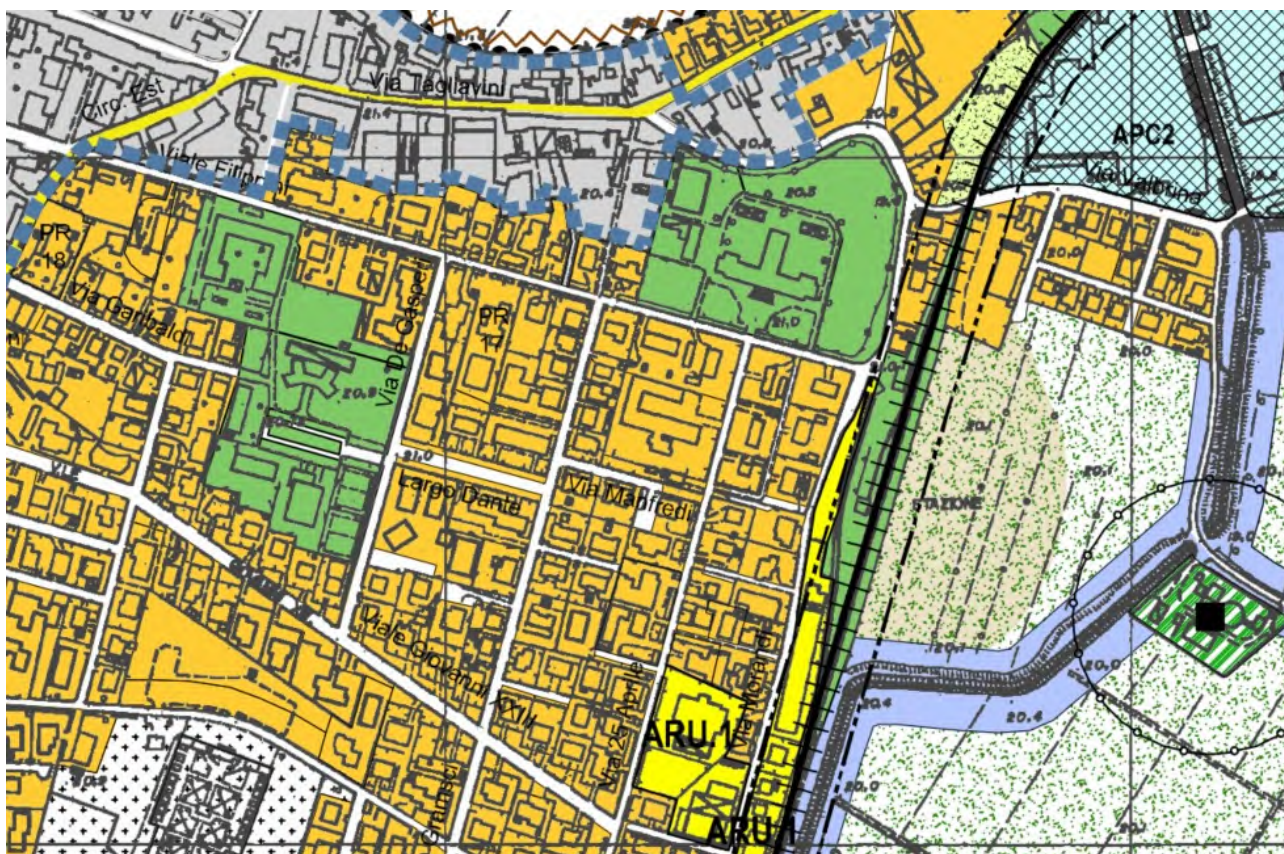
In base al PSC-RUE, le unità immobiliari in oggetto risultano classificati come: **AUC Ambiti Urbani Consolidati**, come da tavola estratta:

⁷ **Agenzia delle Entrate - Circolare n. 2 del 09/07/2010 Prot. 36607**

e) Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione:

Considerata la delicatezza e la rilevanza connesse all'obbligo di effettuare la dichiarazione di conformità introdotto dalla normativa in parola, si ritiene opportuno formulare alcune specifiche considerazioni in merito alla portata e all'ambito applicativo della normativa catastale disciplinante l'obbligo delle dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari urbane. L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. In sintesi, costituisce rilievo - e, quindi, "fonte" di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249. Sotto tale profilo non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita 5. Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità. Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze. Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto. Di contro, è necessaria la presentazione della dichiarazione di variazione nei casi in cui la mutazione incide sulla consistenza o sulla classe (esempi tipici sono il caso del retrobottega di un negozio che, se trasformato in ambiente destinato alla vendita, incrementa l'originaria superficie dell'unità, ovvero la realizzazione di soppalchi, servizi igienici, etc.).



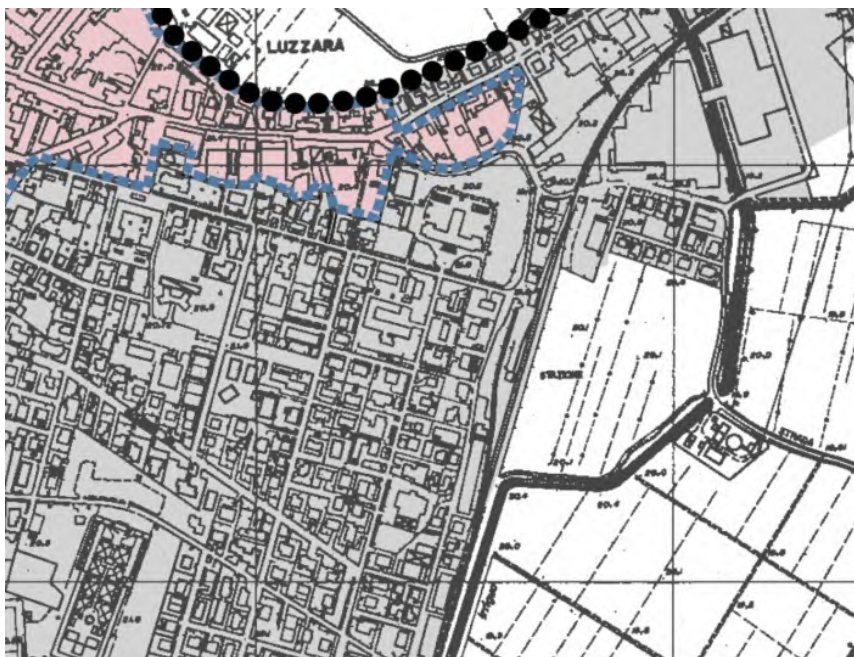


AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE		Titolo 4° Capo 4B			
Sn°	SETTORI TERRITORIALI DI PSC: S1 = Luzzara S2 = Codisotto S3 = Casoni S4 = Villarotta	1.2.1			
	AMBITI DI SETTORE TERRITORIALE DI PSC	1.2.2			
	AUC Ambiti Urbani consolidati	26	-	-	-
	AUC Verde ecologico privato	26 lett. h	-	-	-
	ARUn Ambiti urbani da riqualificare	27	-	-	-

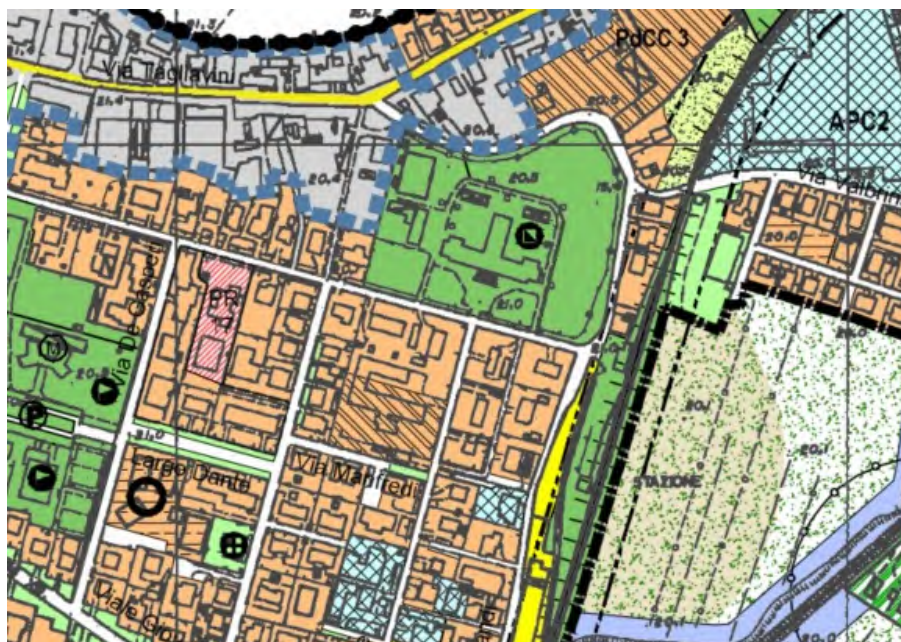
*Estratto da TAV.3a VARIANTE 2014 PSC RUE - Ambiti e trasformazioni territoriali
tutele ambientali e storico culturali*

Non risulta un edificio storico come da tavola 06 VARIANTE 2014 PSC RUE - Edifici di interesse storico architettonico Edifici di pregio storico, vedi estratto seguente:





*Estratto da TAV.06 VARIANTE 2014 PSC RUE - Edifici di interesse storico
architettonico - Edifici di pregio storico*



Cartografia di RUE

In base al RUE vigente nel Comune di Luzzara (RE), all'art.5.2.2 Ambiti Urbani Consolidati e Sub Ambiti – AUC ed in base al PSC vigente nel comune di Luzzara (RE), all'art. 26 CAPO 4°B sono definiti gli **Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale – AUC.**



Per il Comune di Luzzara, il **PUG – Piano Urbanistico Generale Intercomunale per l'Unione Bassa Reggiana** dei Comuni di Boretto, Brescello, Gualtieri, Guastalla, Luzzara, Novellara e Poviglio risulta, allo stato, assunto nella forma di proposta di Piano, ai sensi dell'art. 45, comma 2, della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017, con delibera di Giunta dell'Unione Bassa Reggiana n. 81 del 29/05/2024, costituita dagli elaborati acquisiti al protocollo del Comune di Guastalla, quale ente capofila, al n. 14227 del 28/05/2024. A seguito dell'assunzione della proposta di Piano da parte delle Giunte comunali, gli elaborati costituenti il PUG intercomunale sono stati pubblicati sui siti web dell'Unione Bassa Reggiana e dei Comuni aderenti in data 06/11/2024. Il PUG risulta ad oggi 11/06/2026 in attesa di adozione e successiva approvazione definitiva.

Dalle ricerche effettuate sul portale online weGIS inerente il patrimonio culturale dell'Emilia Romagna (beni architettonici e paesaggistici), l'immobile in oggetto NON risulta tra immobili e aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004, come da ultima perimetrazione verificata dal CTS.

5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono da prevedersi opere di ripristino ad eccezione delle opere di ripristino degli elementi non sanabili riferiti alla autorimessa.

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Si ipotizza la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'autorimessa per diverse misure interne tramite una pratica in sanatoria, che potrà essere verificata e determinata solo previo consenso di tutti i comproprietari della stessa autorimessa e dopo un contraddittorio con l'ufficio tecnico comunale. Si ipotizzano **costi di regolarizzazione per la parte di competenza quantificati forfettariamente in 3.000 €**, comprensivi di oneri e spese tecniche, salvo verifica e applicabilità delle disposizioni di cui alla legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come "Decreto Salva Casa 2024".

5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dal comodatario Sig. [REDACTED] con la sua famiglia anagrafica.

Dalle certificazioni rilasciate dal Comune di LUZZARA (RE), in allegato 9, il comodatario sig. [REDACTED] risulta residente all'indirizzo oggetto dell'esecuzione con il seguente stato di famiglia:

- [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] (INDIA);
- [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] (INDIA).

Dalle certificazioni rilasciate dal Comune di LUZZARA (RE), in allegato 9, gli esecutati Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] risultano cancellati dall'anagrafe della popolazione residente (APR) per ESPATRIO a DERBY (REGNO UNITO).

Gli esecutati, dalle certificazioni rilasciate dal Comune di LUZZARA (RE), in allegato 9, risultano ad oggi residenti in REGNO UNITO, Circoscrizione consolare MANCHESTER, Città DERBY, Indirizzo [REDACTED] con la seguente famiglia anagrafica così composta:



- [REDACTED];
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED];
- [REDACTED].

STATO CIVILE⁸

Come riportato in allegato 9, i debitori Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] risultano aver contratto matrimonio a [REDACTED] (INDIA) in data [REDACTED] 2002.

5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- **su Fg.19 m.427 sub.4 (autorimessa)** risulta ipoteca Volontaria in rinnovazione iscritta a Reggio Emilia il 28/08/2025 ai nn.ri 19527/3924 a favore BNL contro [REDACTED] rif. Iscrizione n.7478 del 12/10/2005
- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte nei appositi capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni, aggiornate alla data del 22/06/2026 (vedi allegato 8), da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

su Fg.19 m.132 sub.6 (Alloggio)

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Reggio Emilia il 09/03/2006 ai nn.7562/1881, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, a garanzia di mutuo fondiario, contro Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] di Euro per EURO 186.000,00 a garanzia di EURO 93.000,00 per i diritti pari a 1/2 di proprietà ciascuno. A margine della suddetta ipoteca risulta annotazione di Surroga del 13/06/2011 nn.12624/2296 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A e iscrizione n.590 del 12/02/2026.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Reggio Emilia il 19/01/2026 ai nn. 967/720, a favore di MARTE SPV SRL, contro Sig. ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/1 proprietà.

⁸ Vedi allegato 9



- **Ipoteca Volontaria in rinnovazione** iscritta a Reggio Emilia il 12/02/2026 ai nn.ri 590/2959 rif. Iscrizione n.1881 del 2006.

5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione dello Stato.

5.1.9-LOTTO UNICO: 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 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 dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificio esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipo e completezza di finiture;
- dimensioni dei vani e 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.

Viene tenuto conto di 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 e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.



VALORE LOTTO UNICO

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 DI TIPO ECONOMICO	LUZZARA VIALE FRANCO FILIPPINI n. 60 Piano T-3	19	-	132 sub.6	5 vani	A/3 di 2 [^] classe	Totale: 92 mq Totale escluse aree scoperte**: 91 mq	335,70 €
------------------------------	--	----	---	------------------	--------	------------------------------	--	----------

superficie comm. mq 93 x 750,00

Valore dell'alloggio - a corpo -

€ 70.000,00

Quota di 166/1000 di proprietà

AUTORIMESSA	LUZZARA VIALE FRANCO FILIPPINI n. 68B Piano T	19	-	427 sub.1	14 mq	C/6 di 4 [^] classe	Totale: 16 mq	56,40 €
AUTORIMESSA	LUZZARA VIALE FRANCO FILIPPINI n. 68B Piano T	19	-	427 sub.2	14 mq	C/6 di 4 [^] classe	Totale: 15 mq	56,40 €
AUTORIMESSA	LUZZARA VIALE FRANCO FILIPPINI n. 68B Piano T	19	-	427 sub.3	14 mq	C/6 di 4 [^] classe	Totale: 15 mq	56,40 €
AUTORIMESSA	LUZZARA VIALE FRANCO FILIPPINI n. 68B Piano T	19	-	427 sub.4	14 mq	C/6 di 4 [^] classe	Totale: 15 mq	56,40 €
AUTORIMESSA	LUZZARA VIALE FRANCO FILIPPINI n. 68B Piano T	19	-	427 sub.5	14 mq	C/6 di 4 [^] classe	Totale: 16 mq	56,40 €

Valore della quota di comproprietà - a corpo -

€ 3.000,00

Valore risultante complessivo - a corpo -

€ 73.000,00

- **Nessuna decurtazione per lo stato d'uso e di manutenzione** (l'immobile è stato valutato nello stato di fatto al sopralluogo)
- **3.000 € per le spese di regolarizzazione** (Per i dettagli si rimanda al paragrafo 5.1.5 "costi di regolarizzazione")

Valore complessivo – per arrotondamento

€ 70.000,00

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi, modalità e particolarità di mercato, anche a causa dell'assenza di garanzie per vizi occulti, anche in relazione alle incertezze relative alla ricognizione catastale dell'autorimessa e della porzione in uso, dell'ipoteca gravante sull'autorimessa, sulla



possibile presenza di amianto sulla copertura, su eventuali spese condominiale reclamate, sui ripristini/regolarizzazioni come evidenziata in perizia, sullo stato di occupazione dell'immobile, della condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta ed indisponibilità abitativa immediata, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando come segue:

Valore a corpo - base d'asta – per arrotondamento	€ 56.000,00
--	--------------------

L'offerta minima corrisponde alla valutazione base d'asta ridotta del 25%, risultando come segue:

Offerta minima	€ 42.000,00
-----------------------	--------------------

5.1.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA

I beni di cui al lotto unico hanno la seguente provenienza desunta dalla certificazione sostitutiva notarile (in allegato 7) che di seguito si riassume brevemente.

L'immobile di cui sopra è pervenuto ai Sig. ri [REDACTED] e [REDACTED] per la piena proprietà in regime di comunione legale, da [REDACTED] in virtù di atto di compravendita Notaio MARTINI GIANLUIGI del 02/03/2006, rep. 115313/16972 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia il 09/03/2006 ai nn.7561/3998.

A [REDACTED] [REDACTED] l'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.27 p.lla 5836 sub. 6 è pervenuto per acquisto da [REDACTED] e da [REDACTED] in virtù di atto di compravendita Notaio STEFANO MAZZETTI del 29/04/1996, rep. 5842/252, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia il 30/04/1996 ai nn.6270/4260.

Per la provenienza al ventennio si rimanda alla certificazione sostitutiva notarile (in allegato 7) che qui si intende integralmente riportata.

6-ALTRE OSSERVAZIONI

6.1 COMODATO

Dai riscontri effettuati presso l'Agenzia delle Entrate come da pec ricevuta in data 09/03/2026, **risulta un contratto di comodato gratuito registrato in data antecedente il pignoramento, in riferimento agli esecutati relativo all'unità dell'immobile oggetto di esecuzione.** Come da allegato 12, risulta:

- contratto di comodato gratuito immobile ad uso abitazione n. 2826/3/2021 registrato il 23/06/2021, serie 3, inerente gli immobili censiti al Foglio 19, Mapp. 132, Subb. 6 e al Foglio 19 Mapp.427 sub.4, a decorrere dal 20/05/2021,
 - tra i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (COMODANTI) e
 - il Sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] (INDIA) (COMODATARIO).



Tale contratto di comodato d'uso gratuito, sebbene registrato in data antecedente il pignoramento, NON risulta opponibile alla procedura esecutiva.

Durante le operazioni peritali lo scrivente veniva informato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzara (RE), nella persona geom. Lasagna (corrispondenza in allegato 14) dell'esistenza di un procedimento amministrativo relativo al rilascio di attestazione di idoneità alloggiativa riferita all'immobile oggetto di pignoramento. In particolare, detta attestazione risultava richiesta nell'ambito della procedura di nulla osta per Decreto Flussi 2026, al fine di consentire la regolarizzazione e il successivo insediamento nell'alloggio di un soggetto proveniente dall'estero. A seguito di tale comunicazione, la questione veniva portata all'attenzione del Custode Giudiziario, IVG di Reggio Emilia, affinché fossero acquisiti i necessari chiarimenti in ordine alla compatibilità del procedimento amministrativo con la procedura esecutiva in corso. Con successiva comunicazione, IVG riferiva che il Giudice dell'Esecuzione non aveva escluso la possibilità per il Comune di adottare le determinazioni di propria competenza sotto il profilo amministrativo. Veniva tuttavia precisato che l'Ente non avrebbe potuto prescindere dalla sussistenza del vincolo pignoratizio gravante sul compendio, in ragione del quale il debitore esecutato e/o gli occupanti non possono liberamente compiere atti dispositivi del bene staggito. Alla luce di quanto sopra, non è stato ritenuto compatibile con il predetto vincolo il rilascio di attestazioni idonee a consentire l'insediamento di ulteriori soggetti all'interno dell'immobile. Tutta la corrispondenza è riportata in allegato 14.

6.2 CONDOMINIO

Non risulta presente amministratore di condominio.

6.3 QUALIFICAZIONE FISCALE

Lo Scrivente ha compilato l'allegato C inerente la qualificazione fiscale degli immobili in oggetto sulla base delle informazioni disponibili, vedi allegato 15.

6.4 ASSUNZIONI METODOLOGICHE

- Questa relazione è stata preparata esercitando il proprio giudizio professionale sulla base delle conoscenze disponibili, utilizzando personale di adeguata competenza, prestando la massima cura ed attenzione.
- Le stime, i costi, le raccomandazioni e le opinioni presentate in questa relazione sono fornite sulla base dell'esperienza e di un giudizio professionale e non costituiscono garanzie e/o certificazioni.
- L'esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- L'esperto ha ispezionato personalmente e/o con propri collaboratori di fiducia gli immobili oggetto di stima, salvo diversa indicazione.
- I valori espressi nella relazione sono sempre al netto delle imposte/tasse.
- Nonostante le metodologie di calcolo il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.



- Eventuali quantificazioni relative a spese di sanatoria, spese condominiali ed altre spese assimilabili sono da ritenersi meramente indicative e stimate in base alle indicazioni fornite dai competenti uffici.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte nell'ipotesi che non vi siano costi di bonifica e/o smaltimento riconducibili a rifiuti e/o contaminazioni occulte o comunque non apprezzabili in sede di sopralluogo.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte senza considerare la presenza dei gravami ipotecari eventualmente presenti.
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Gli allegati fanno parte integrante delle presente perizia.

7-ALLEGATI

1. Corografia ed estratto di mappa catastale
2. Visure catastali storiche (comprese estensione pignoramento)
3. Planimetrie catastali ed assenza elaborato planimetrico (comprese estensione pignoramento)
4. Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati
5. Atto di pignoramento immobiliare e trascrizione
6. Atti di provenienza dei beni
7. Certificato sostitutivo notarile
8. Documentazione ipocatastale (agg. al 22/06/2026)
9. Certificati anagrafici e stato civile degli esecutati e del comodatario
10. Documentazione edilizia
11. Assenza di attestato di certificazione/prestazione energetica
12. Verifica Agenzia delle Entrate – contratto di comodato
13. Rilievi metrici
14. Corrispondenza mail con Comune Luzzara circa parere sul rilascio di attestazione di idoneità alloggiativa
15. Allegati a, b, c

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Albinea (RE), li' 07/07/2026

L'esperto estimatore designato



Giovanni Davoli

Ing. Giovanni Davoli

Studio Tecnico Associato Ing. Giovanni Davoli – Ing. Fiorenza Pierli

Sede Operativa: Via Largo Marco Gerra 3 Reggio Emilia, tel 0522.1845122 studiodavolipierli@gmail.com

27/27

