

MANUELA BOLITI – geometra

Iscritto al collegio Geometri e Geometri laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1930
Iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del tribunale di Reggio Emilia al n. 777

Via Campo Marzio, 22/A - 42121 Reggio Emilia
telefono 0522.526739 - cell. 338.4932255
e.mail bolitimauela@gmail.com pec manuela.boliti@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 116/2025

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

Esecuzione promossa da:

contro: _____

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA – LOTTO 3

Esperto designato: **geometra BOLITI MANUELA**

LOTT 3 - Via Guastalla n.203 Comune di REGGIOLO (RE)

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	2
4-DESCRIZIONE DEI BENI	3
5.3-LOTTO 3.....	5
5.3.1-LOTTO 3: DATI CATASTALI	6
5.3.2-LOTTO 3: DESCRIZIONE COMMERCIALE	7
5.3.3-LOTTO 3: REGOLARITA' EDILIZIA	7
5.3.4-LOTTO 3: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	7
5.3.5-LOTTO 3: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	7
5.3.6-LOTTO 3: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	8
5.3.7-LOTTO 3: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	8
5.3.8-LOTTO 3: DIRITTO DI PRELAZIONE	9
5.3.9-LOTTO 3: VALORE DEL BENE	9
5.3.10-LOTTO 3: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	10
5.3.11-LOTTO 3: FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE	11
7-ALTRE NOTIZIE.....	13
8-ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	13

Vedi PERIZIA GENERALE E TABELLA RIASSUNTIVA IN ALLEGATO

4-DESCRIZIONE DEI BENI

COMPENDIO I - VIA GUASTALLA N.203 REGGIOLO (RE)

DESCRIZIONE GENERALE

PIENA PROPRIETA' DI N.8 ALLOGGI - N.8 GARAGE - N.8 POSTI AUTO SCOPERTI - N.3 CANTINE IN VIA GUASTALLA N.203 FRAZIONE DI BRUGNETO COMUNE DI REGGIOLO (RE) - (LOTTI DA 1 A 9)

Piena proprietà di n.8 alloggi con n.8 garage, n.8 posti auto scoperti e n.3 cantine, parte di palazzina di più ampia consistenza condominiale in via Guastalla n.203 frazione di Brugnato nel Comune di Reggiolo.

L'edificio residenziale ha accesso da stradello urbanizzato comune (mappale 424) con ingresso pedonale dall'androne del palazzo posto sul lato a nord, sul lato a ovest sono presenti i parcheggi privati ad uso pubblico e alcuni posti auto privati, sul lato a sud è presente un'area cortiliva privatizzata con accesso alle autorimesse e ad alcuni posti auto, sul lato a est è presente un giardino privato. Si tratta di una palazzina disposta su tre piani con a piano terra l'androne comune, le autorimesse, le cantine e un'unità abitativa di altre ragioni, al piano primo e secondo sono disposti i n.8 alloggi oggetto d'esecuzione, raggiungibili da scala condominiale con ascensore (non in esercizio). La costruzione, che risulta iniziata nel 2007 e resa abitabile nel 2009, presenta struttura portante prevalentemente in muratura, con solai latero-cementizi, copertura a falde inclinate, paramenti esterni intonacati e tinteggiati, dotata di tutte le finiture esterne ed interne. Gli alloggi di civile abitazione risultano tutti con ingresso su soggiorno e angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno e balconi/logge, in parte condotti in affitto e in parte mai abitati dalla costruzione, risultano inoltre certificati di classe energetica tra "E" e "F". Le aree esterne sono pavimentate e in parte recintate, il cortilivo a sud è stato realizzato sulla parziale trombatura del confinante canale di bonifica denominato Tagliata. In generale il complesso è in discreto stato conservativo anche se manca delle normali manutenzioni dovute alla non costituzione del condominio.

Il complesso si trova nella zona suburbana della piccola frazione di Brugnato che si sviluppa sulla Strada Provinciale n.2, di collegamento tra Reggiolo e Villarotta, con sufficienti servizi e collegamenti al centro ottimamente servito di Reggiolo.



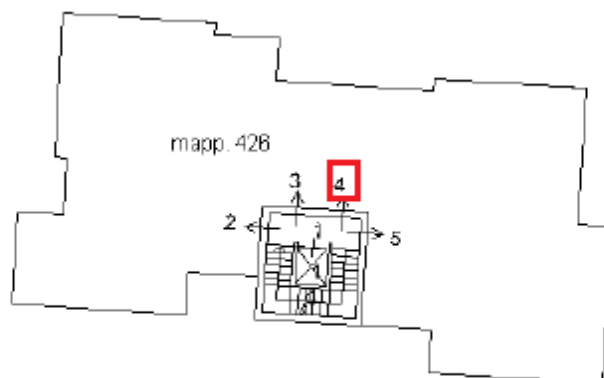
UBICAZIONE VIA GUASTALLA N.203



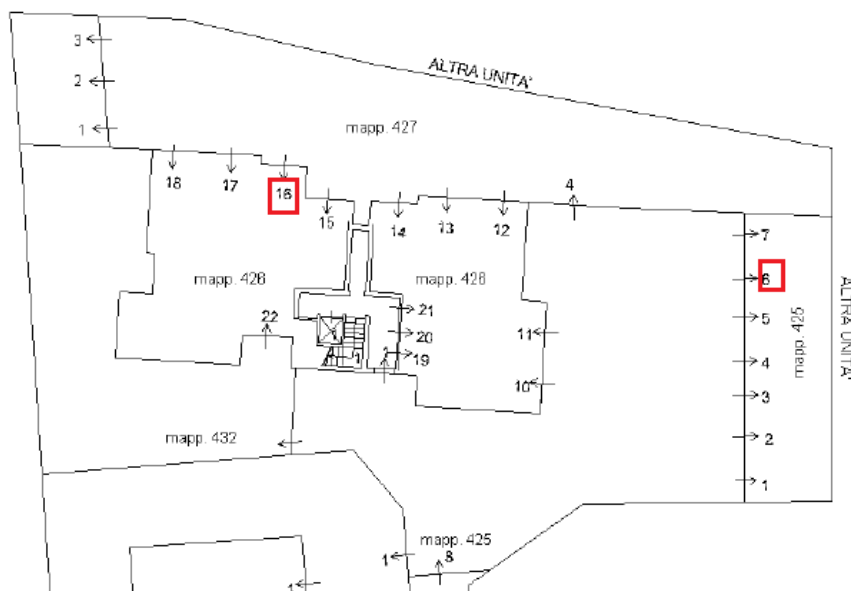
IDENTIFICAZIONE MAPPA CATASTALE FOGLIO 8 MAPPALI 425-426-427

5.3-LOTTO 3

PIENA PROPRIETA' IN VIA GUASTALLA N.203 A REGGIOLO (RE) DI ALLOGGIO A PIANO PRIMO INTERNO D CON POSTO AUTO CORTILIVO E GARAGE, IDENTIFICATO AL FG. 8 MAPP.426 SUB. 4 – MAPP.425 SUB.6 – MAPP.426 SUB.16



PRIMO PIANO



Il bene visitato risulta essere un appartamento a piano primo facente parte di un edificio residenziale con parti comuni, abbinato ad un posto auto cortilivo e ad una autorimessa a piano terra.

L'appartamento abitabile è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e balcone, in normale stato manutentivo con locali di altezza ml 2,70, finiture interne civili con rivestimenti e pavimenti in ceramica, intonaci civili tinteggiati, porte interne bianche, porta blindata d'ingresso, finestre con vetro camera, persiane in legno bagno con sanitari, impianto elettrico autonomo completo con predisposto

videocitofono, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni, risultano alcune zone con ammaloramento di intonaci.

Il posto auto scoperto è per un posto auto ed è ubicato nell'area cortiliva comune.

L'autorimessa è per un posto auto.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare sopra descritta risulta per arrotondamento di circa 70,00mq, posto auto scoperto di mq 13, autorimessa di mq 17.

5.3.1-LOTTO 3: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATO:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
alloggio	Comune di Reggio Emilia via Guastalla n.203 Interno D p.1	8	/	426 sub 4	4 vani Sc=70 mq	A/2 di 2 classe	Euro 382,18
posto auto	Comune di Reggio Emilia via Guastalla n.203 p.T	8	/	425 sub 6	13 mq Sc=13 mq	C/6 di 3 classe	Euro 72,51
garage	Comune di Reggio Emilia via Guastalla n.203 p.T	8	/	426 sub 16	15 mq Sc=17 mq	C/6 di 3 classe	Euro 83,67

Regolarità catastale: i dati catastali e le planimetrie catastali risultano conformi.

Pertinenze comuni: dall'Elaborato planimetrico catastale vengono identificate al **mappale 424** area scoperta BCNC alle unità mapp.425 dai sub.1 a sub.7 mapp.426 dai sub.2 a sub.22 mapp.427 dai sub.1 a sub.3 mapp.428 sub.1 e 2 mapp.429 sub.1 e 2 mapp.430 sub.1 e 2 mapp.431 sub.1 e 2; **mappale 425 sub.8** area scoperta BCNC alle unità mapp.425 dai sub.1 a sub.7 mapp.426 dai sub.2 a sub.22 mapp.428 sub.1; **mappale 426 sub.1** ingresso, vano scala, vano ascensore BCNC alle unità mapp.426 dai sub.2 a sub.9 dai sub.19 a sub.21; **mappale 427 sub.4** area scoperta BCNC alle unità mapp.427 dai sub.1 a 3 mapp.426 dai sub.12 a sub.18;

Confini alloggio: sud e ovest affaccio su cortile comune, nord alloggio sub.5 e vano scala comune, est alloggio sub.3.

Confini posto auto: nord posto auto sub.5, est area cortiliva comune sub.8, sud posto auto sub.7, ovest altre ragioni mappale 179.

Confini garage: nord altre ragioni alloggio sub.22, est garage sub.17, sud cortile comune, ovest garage sub.15.

5.3.2-LOTTO 3: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di Reggiolo, via Guastalla n.203 frazione di Brugneto, piena proprietà di alloggio con posto auto e garage in palazzina residenziale con parti comuni; l'alloggio a piano primo è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e balcone, in normale stato manutentivo; posto auto scoperto singolo e autorimessa singola. La superficie commerciale dell'unità immobiliare sopra descritta risulta per arrotondamento di circa 70,00mq, posto auto scoperto di mq 13, autorimessa di mq 17. Occupato con contratto di locazione.

5.3.3-LOTTO 3: REGOLARITA' EDILIZIA

Dai documenti forniti dall'amministrazione comunale su domanda d'accesso atti del 27.01.2026 risulta che la palazzina è stata costruita a seguito del rilascio e/o asseverazione dei seguenti atti edilizi:

- Permesso di Costruire n.10/07 di PG del 14.03.2007, per la costruzione di fabbricato civile;
- DIA di Variante prot. n.12002 del 09.10.2008;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità asseverato prot. n.4297 del 09.04.2009.

Dal confronto tra lo stato di variante depositato e il rilievo effettuato **non risultano difformità edilizie**, risultano alcune differenze di misurazione ricomprese nelle tolleranze edilizie di legge.

Non sono stati reperiti presso gli uffici comunali e forniti dalla proprietà i certificati di conformità degli impianti (norma I.46/90 – DM 37/08), dichiarati depositati agli atti dell'Agibilità.

Dalle ricerche svolte presso il Servizio Regionale EREnergia si rileva la presenza del "certificato energetico" n. 00530-455323-2023 del 08/07/2023 valido al 08/07/2033 dichiarata Classe "F".

5.3.4-LOTTO 3: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non previste.

5.3.5-LOTTO 3: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non previsti.

5.3.6-LOTTO 3: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'alloggio con posto auto (escluso garage) alla data della visita è risultato occupato da _____ con il proprio nucleo familiare, dalla data del 06/07/2023, con contratto di locazione agevolato a canone concordato sottoscritto e **registrato a Reggio Emilia al n. 008436 serie 3T il 04/08/2023**, della **durata di anni 3 con scadenza al 04/07/2026** prorogabile di diritto di due anni; il canone annuo è di € 5.040,00 (€ 420,00/mese) ritenuto congruo secondo le analisi di mercato dei valori di locazione desunti dagli osservatori immobiliari ufficiali della zona (OMI 2025) e risultanti di €/mq/mese 2,5/3,7 per abitazioni civili in normale stato di conservazione.

Il contratto di locazione è stato sottoscritto e registrato in data certa e antecedente alla trascrizione del pignoramento, **pertanto la locazione dell'alloggio e del posto auto si ritiene opponibile alla procedura.**

Ai fini della procedura l'immobile alloggio e posto auto risulta: Occupato

Ai fini della procedura l'immobile garage risulta: Libero

5.3.7-LOTTO 3: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali trascritte riferibili all'immobile in esecuzione.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione e/o citate nell'atto di compravendita a ministero Notaio Dott. Gianluigi Martini del 16.02.2007 rep. n.118147/18198.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene, **da cancellarsi a cura della procedura**, si prende nota del Certificato sostitutivo ai sensi dell'art.567 del C.P.C allegato alla procedura, qui verificate ed aggiornate al 16.01.2026, risultato invariato, che di seguito si riassumono e si allegano:

- _____.
- _____.

5.3.8-LOTTO 3: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono individuati diritti di prelazione.

5.3.9-LOTTO 3: 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 attribuire al bene un valore desunto dalle superfici calcolate e da un valore unitario a mq di riferimento reperito dal confronto fra i dati del mercato immobiliare e le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene stesso. L'analisi di mercato è stata condotta in riferimento e in applicazione delle linee guida per l'individuazione del segmento di mercato e per la rilevazione dei dati immobiliari – UNI/PdR 53:2019, pertanto accertati tutti i dati immobiliari influenti come riportati in perizia si è proceduto alla stima del bene nelle condizioni analizzate attuali del mercato immobiliare della zona d'ubicazione.

Il bene oggetto di stima risulta essere un alloggio con pertinenze in palazzina residenziale ubicata in contesto periferico nelle vicinanze del Comune di Reggiolo, in frazione sufficientemente servita. Il fabbricato risulta costruito negli anni 2000, l'alloggio e le pertinenze risultano in discreto stato di conservazione.

Il mercato immobiliare della zona d'ubicazione del bene riporta di valori unitari su alloggi di recente costruzione di €/mq 1.000/1.300,00.

Come seconda analisi di mercato si rilevano i prezzi statistici desunti dagli osservatori immobiliari ufficiali (OMI I semestre 2025 zona E3) che attribuiscono alla zona suburbana per alloggi civili in normale stato un valore unitario di €/mq 600/820,00, box €/mq 390/480,00.

Infine, date le caratteristiche intrinseche del bene come illustrate e la zona d'ubicazione, considerate anche le attuali condizioni di vetustà del bene (circa 20%), si attribuisce un valore unitario prudenziale di €/mq 900,00 per l'alloggio, di circa €/mq 400/500,00 per il garage e la metà per il posto auto valutati a corpo, comprensivi del valore della proporzionale quota sulle parti comuni.

Le superfici sono state dedotte dalle planimetrie progettuali e catastali, rilevate in loco e riportate in tabella.

VALORE LOTTO 3

Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato **a corpo** del bene così descritto e censito viene determinata come segue:

LOTTO 3 - alloggio int.D - posto auto - garage in via Guastalla n.203 Brugnato – Comune di REGGIOLO (RE) fg. 8 mapp.426 sub 4 - mapp.425 sub 6 - mapp.426 sub 16							
	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazione €/mq	valutazione
1	piano primo	appartamento	69,00	1	69,00		
2	piano primo	balcone	5,00	0,3	1,50		
totale superfici					70,50	900,00	€ 63.450,00
3	piano terra	posto auto	13,00	1	13,00	a corpo	€ 3.000,00
4	piano terra	garage	17,00	1	17,00	a corpo	€ 8.000,00
sommano							€ 74.450,00
VALORE DI MERCATO A CORPO							€ 74.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO EURO 74.000,00							
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO EURO 55.000,00							

La presente valutazione è intesa su bene disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità disposte dalla procedura, considerando il valore di pronto realizzo, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% e ulteriore e 5% per lo stato d'occupazione, risultando pertanto come indicato in tabella.

Il valore del bene NON necessita di decurtazioni per spese di regolarizzazione edilizia, catastale e condominiali insolute, pertanto il valore finale di base d'asta è il seguente:

valore a corpo – €. 55.000,00		
decurtazioni	Spese condominiali medie due annualità	€. /
	Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	€. /
valore finale del bene base d'asta - a corpo - €. 55.000,00		

In applicazione al comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:

valore minimo dell'offerta - a corpo - €. 41.250,00

Stima commerciale della sola quota:

Non necessaria: il pignoramento relativo alla presente Esecuzione **ha colpito l'intera quota di proprietà del bene.**

5.3.10-LOTTO 3: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto 1 hanno la seguente **provenienza** che di seguito si riassume:

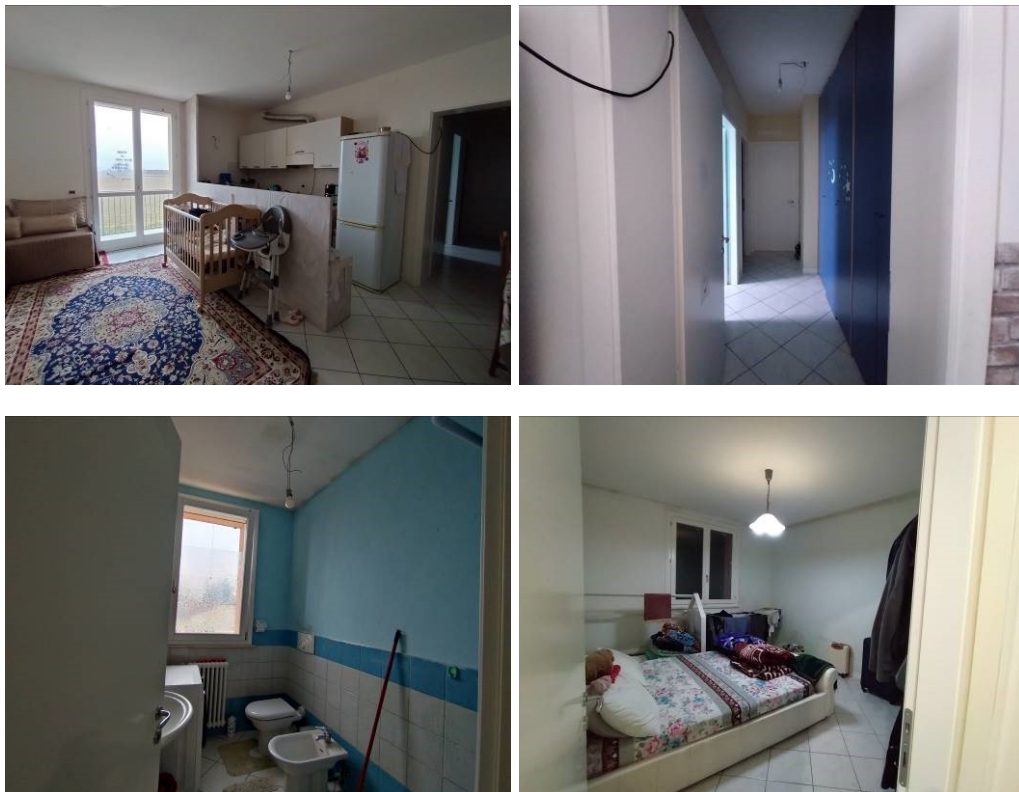
_____ per atto di compravendita a ministero Notaio Dott. Gianluigi Martini del 16.02.2007 rep. n.118147/18198, trascritto a Reggio E. il 01.03.2007 al n.4121 RP;
in allegato.

5.3.11-LOTTO 3: FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE

ESTERNO FABBRICATO



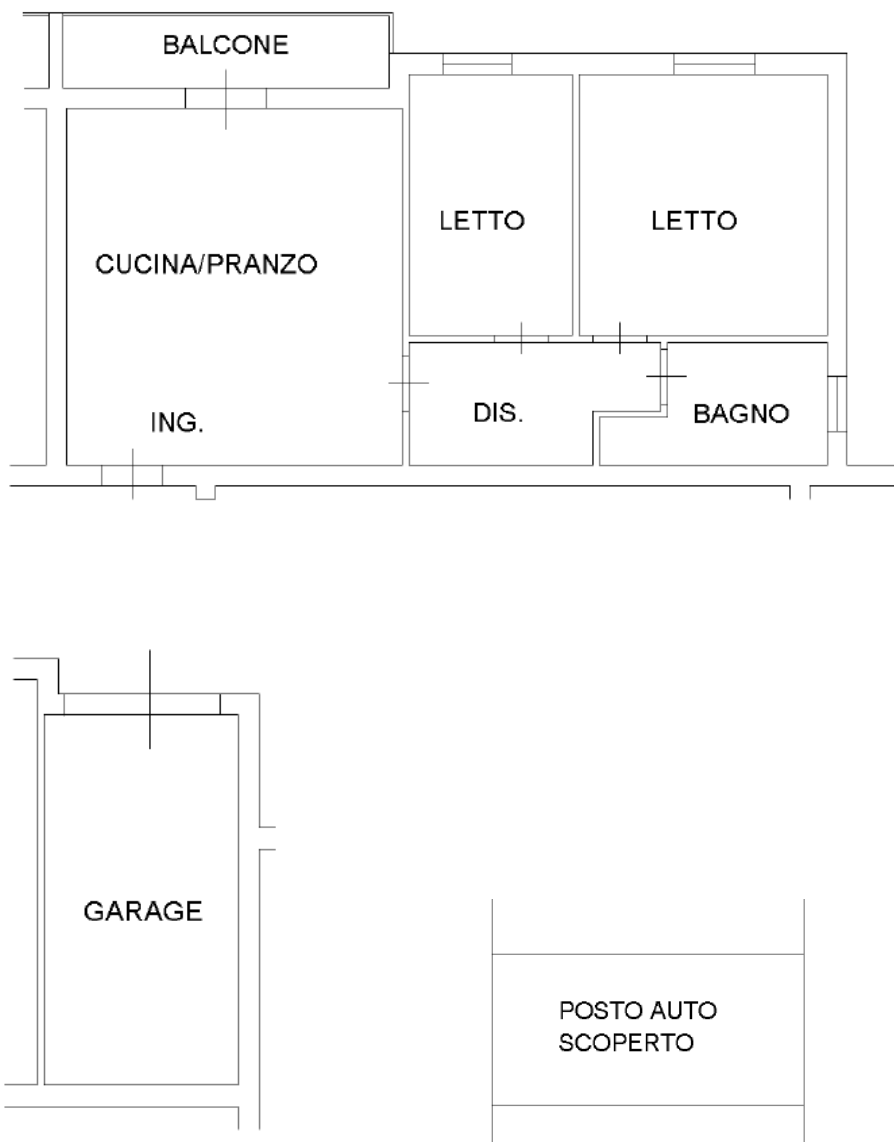
INTERNI





ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE

(piante illustrative fuori scala, vedi in allegati schede catastali e progetti edilizi)



7-ALTRE NOTIZIE

PARTI COMUNI E GESTIONI CONDOMINIALI

I beni che compongono i lotti dal 1 al 9 sono inseriti in un complesso condominiale privo di Amministrazione condominiale. Le parti comuni sono condotte in autogestione, non risulta messo in funzione l'impianto ascensore e il complesso è gravato da mancate manutenzioni alle parti comuni.

Si precisa per i lotti da 1 a 8 che l'abbinamento in lotti di vendita tra alloggi e garage/cantine non garantisce la corrispondenza degli allacci elettrici, che dovranno essere abbinati a cura degli assegnatari.

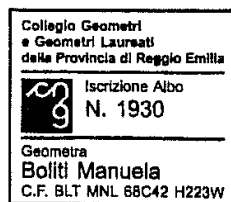
Niente altro da comunicare.

8-ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATI PER SINGOLO LOTTO

Allegato A
Allegato B
PERIZIA PUBBLICA
PLANIMETRIA PUBBLICA
FOTORAFIE

Reggio Emilia, li' 30.03.2026



L'esperto estimatore designato

geom. BOLITI MANUELA