

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 bolitimanela@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 11

Esperto designato: **geometra BOLITI MANUELA**

LOTT 11 - Via Guastalla n.201 Comune di REGGIOLO (RE)

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	2
4-DESCRIZIONE DEI BENI	3
5.11-LOTTO 11	5
5.11.1-LOTTO 11: DATI CATASTALI	6
5.11.2-LOTTO 11: DESCRIZIONE COMMERCIALE	7
5.11.3-LOTTO 11: REGOLARITA' EDILIZIA	7
5.11.4-LOTTO 11: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	7
5.11.5-LOTTO 11: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	8
5.11.6-LOTTO 11: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	8
5.11.7-LOTTO 11: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	8
5.11.8-LOTTO 11: DIRITTO DI PRELAZIONE	8
5.11.9-LOTTO 11: VALORE DEL BENE	9
5.11.10-LOTTO 11: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	10
5.11.11-LOTTO 11: 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 II - VIA GUASTALLA N.201 REGGIOLO (RE)

DESCRIZIONE GENERALE

PIENA PROPRIETA' DI N.2 VILLETTE A SCHIERA, IN VIA GUASTALLA N.201 FRAZIONE DI BRUGNETO COMUNE DI REGGIOLO (RE) - (LOTTI n.10 e n.11)

Piena proprietà di n. 2 villette a schiera ciascuna con alloggio, garage e giardino, poste in via Guastalla n.201 frazione di Brugnato nel Comune di Reggio.

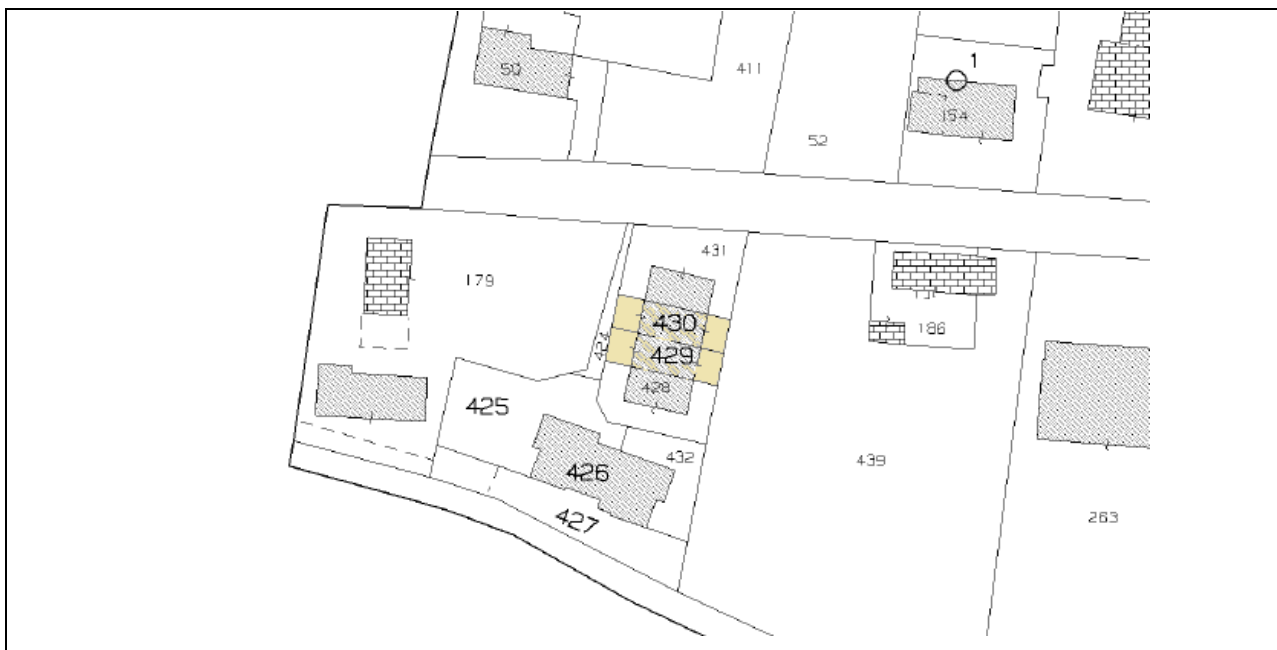
L'edificio è composto da quattro villette a schiera, in oggetto le due villette centrali, ciascuna con accesso pedonale e carrabile autonomo dallo stradello urbanizzato comune.

Si tratta di villette disposte su due piani abitativi collegati da scale interne private, ai piani terra presente per ciascuna villetta, garage, portico, ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e ripostiglio, ai piani primo disimpegno, tre camere, bagno e ripostiglio, completa la consistenza il cortilivo privato antistante e il giardino sul retro accessibile dai locali interni. La costruzione, che risulta iniziata nel 2007 e resa abitabile nel 2009, presenta struttura portante prevalentemente in muratura, con solaio latero-cementizi, copertura a falde inclinate, paramenti esterni intonacati e tinteggiati. Le villette risultano dotata di tutte le finiture esterne ed interne e di impianti e allacci autonomi, certificate di classe energetica "E". La villetta al mappale 430 non risulta mai stata abitata, la villetta al mappale 429 risulta stata occupata e attualmente libera. In generale il complesso è in discreto stato conservativo anche se le due villette presentano fenomeni di risalita d'umidità al piano terra, alcuni infissi interni ammalorati e uno stato generale di mancate manutenzioni.

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



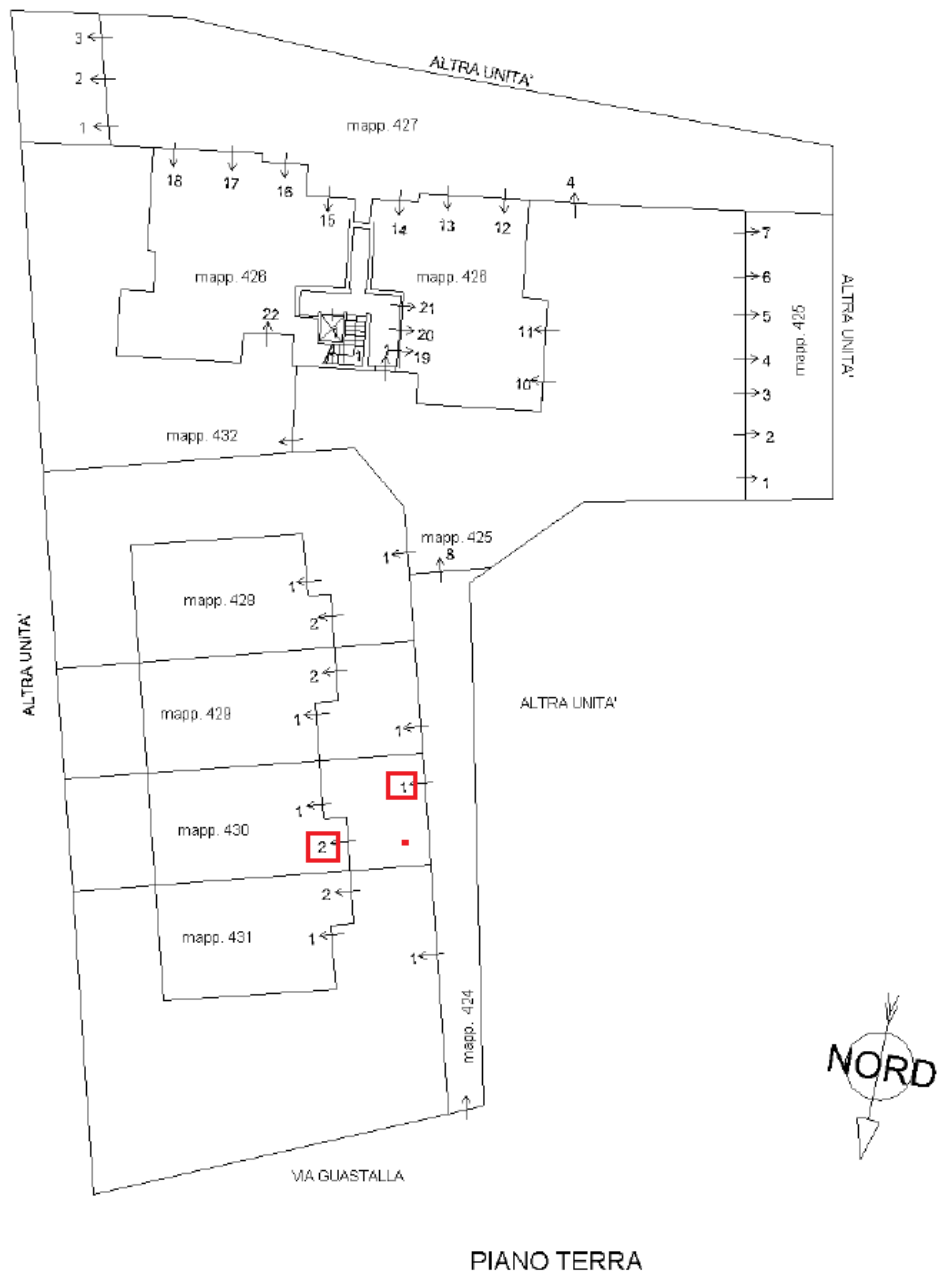
UBICAZIONE VIA GUASTALLA N.201



IDENTIFICAZIONE MAPPA CATASTALE FOGLIO 8 MAPPALI 429-430

5.11-LOTTO 11

PIENA PROPRIETA' IN VIA GUASTALLA N.201 A REGGIOLO (RE) DI VILLETTA A SCHIERA CON ALLOGGIO A PIANO TERRA E PRIMO, GARAGE E CORTILIVO, IDENTIFICATA AL FG. 8 MAPP.430 SUB. 1-2



Il bene visitato risulta essere una villetta a schiera centrale con alloggio disposto al piano terra e primo, autorimessa a piano terra, cortilivo di ingresso e giardino sul retro. L'alloggio abitabile è composto a piano terra da portico d'ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e ripostiglio, al piano primo disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio e balcone, collegati da scala interna, l'autorimessa completa la consistenza di piano terra. Pertinenze

esclusive il cortilivo d'ingresso con accesso pedonale e carrabile all'alloggio e all'autorimessa, e il giardino sul retro dell'edificio con unico accesso dall'interno dell'alloggio. In discreto stato manutentivo, mai abitato, con locali di altezza ml 2,70, finiture interne civili con rivestimenti e pavimenti in ceramica, intonaci civili tinteggiati (rilevate risalite d'umidità), porte interne in legno (rilevati ammaloramenti), porta blindata d'ingresso, finestre con vetro camera, persiane in legno (rilevati ammaloramenti esterni), bagni con sanitari, impianto elettrico autonomo completo con predisposto videocitofono, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni, predisposizione impianto di condizionamento. L'autorimessa è per un posto auto con ripostiglio sottoscala, il cortile risulta recintato e parzialmente pavimentato con cancello pedonale e carrabile scorrevole, il giardino risulta recintato ed invaso da vegetazione spontanea. Le facciate dell'edificio presentano riprese di intonaco da passate risalite d'umidità e bagnamento della soletta de balcone.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare sopra descritta risulta per arrotondamento di circa 132,00mq, autorimessa di mq 22.

5.11.1-LOTTO 11: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATO:

<i>Tipologia del bene</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Dati catastali</i>					
		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Categoria e classe</i>	<i>Rendita</i>
alloggio	Comune di Reggio via Guastalla n.201 p.T-1	8	/	430 sub 1	7,5 vani Sc=130 mq	A/2 di 2 classe	Euro 716,58
garage	Comune di Reggio via Guastalla n.201 p.T	8	/	430 sub 2	18 mq Sc=22 mq	C/6 di 3 classe	Euro 100,40

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 sun.1 e 2 mapp.429 sub.1 e 2 mapp.430 sub.1 e 2 mapp.431 sub.1 e 2.

Confini villetta: nord villetta mapp.431, est altre ragioni mapp.439, sud villetta mapp.429, ovest stradello comune mapp.424.

5.11.2-LOTTO 11: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di Reggiolo, via Guastalla n.201 frazione di Brugnato, piena proprietà di villetta a schiera centrale con alloggio a piano terra e primo, autorimessa e cortilivo; l'alloggio è composto a piano terra da portico d'ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e ripostiglio, al piano primo disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio e balcone, collegati da scala interna, l'autorimessa completa la consistenza di piano terra, pertinenze esclusive il cortilivo d'ingresso e giardino sul retro, in discreto stato manutentivo mai abitata. La superficie commerciale dell'unità immobiliare sopra descritta risulta per arrotondamento di circa 132,00mq, autorimessa di mq 22. Libero.

5.11.3-LOTTO 11: 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. 00530-462554-2023 del 28/07/2023 valido al 28/07/2033 dichiarata Classe "B".

5.11.4-LOTTO 11: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non previste.

5.11.5-LOTTO 11: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non previsti.

5.11.6-LOTTO 11: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile alla data della visita è risultato non abitato, a disposizione della società.

Ai fini della procedura l'immobile risulta: LIBERO

5.11.7-LOTTO 11: 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:

- _____.
- _____.

5.11.8-LOTTO 11: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono individuati diritti di prelazione.

5.11.9-LOTTO 11: 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 una villetta a schiera con pertinenze in complesso residenziale costruito negli anni 2000, ubicato in contesto periferico nelle vicinanze del Comune di Reggiolo, in frazione sufficientemente servita. Il fabbricato risulta in discreto stato manutentivo, mai abitato.

Il mercato immobiliare della zona d'ubicazione del bene riporta di valori unitari su villette di recente costruzione di €/mq 1.200/1.600,00.

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 villette in normale stato un valore unitario di €/mq 740/980,00, 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 1.000,00 per l'alloggio, di circa €/mq 400/500,00 per il garage.

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

VALORE LOTTO 11

Stima del bene descritto:

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

LOTTO 11 - villetta a schiera in via Guastalla n.201 Brugno – Comune di REGGIOLO (RE)							
fg. 8 mapp.430 sub 1-2							
	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazione €/mq	valutazione
1	piano terra e primo	locali abitativi	122,00	1	122,00		
2	piano terra	portico	5,00	0,4	2,00		
3	piano primo	balcone	5,00	0,3	1,50		
4	piano terra	giardino	69,00	0,1	6,90		
totale superfici					132,40	1000,00	€ 132.400,00
5	piano terra	garage	22,00	1	22,00	450,00	€ 9.900,00
sommano							€ 142.300,00
VALORE DI MERCATO A CORPO							€ 142.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO EURO 142.000,00							
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO EURO 114.000,00							

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% 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 – €. 114.000,00		
decurtazioni	Spese condominiali medie due annualità	€. /
	Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	€. /
valore finale del bene base d'asta - a corpo - €. 114.000,00		

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

valore minimo dell'offerta - a corpo - €. 85.500,00

Stima commerciale della sola quota:

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

5.11.10-LOTTO 11: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

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

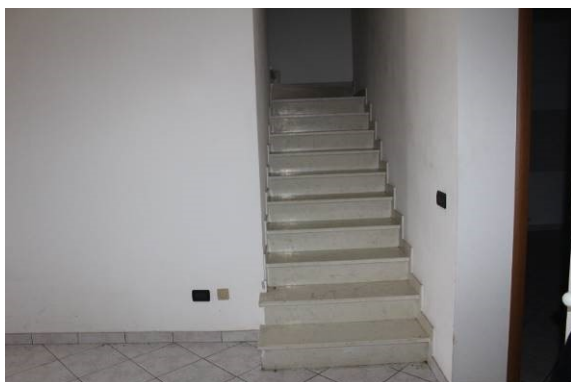
_____ per atto di compravendita a ministero Notaio Dott. Gianluigi Martini del 16.02.2007 rep. n.118147/18198, trascritto a Reggio E. il 01.03.2007 al n.4121 RP;
in allegato.

5.11.11-LOTTO 11: FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE

ESTERNO FABBRICATO



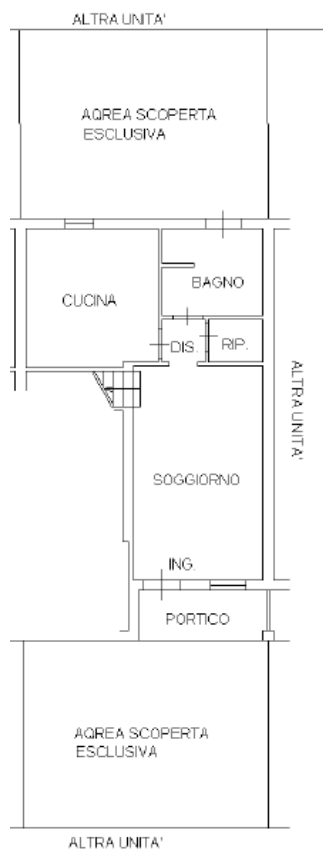
INTERNI



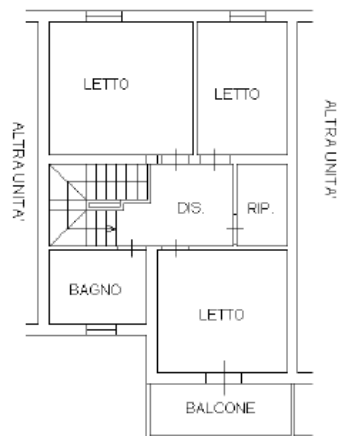


ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE

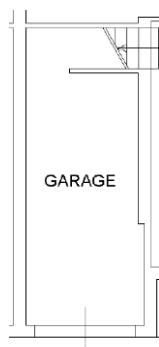
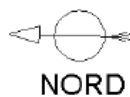
(piante illustrative fuori scala, vedi in allegati schede catastali e progetti edilizi)



PIANO TERRA
H=2.70



PRIMO PIANO
H=2.70



7-ALTRE NOTIZIE

PARTI COMUNI E GESTIONI CONDOMINIALI

I beni che compongono i lotti 10 e 11 sono inseriti in un complesso di edifici con accesso da parti comuni non amministrate, il complesso è gravato da mancate manutenzioni alle parti comuni.

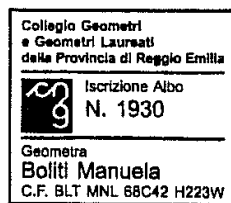
Niente altro da comunicare.

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