

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 12

Esperto designato: **geometra BOLITI MANUELA**

LOTTO 12 - Via Giacomo Matteotti n.18-20-22 Comune di REGGIOLO (RE)

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	2
4-DESCRIZIONE DEI BENI	3
5.12-LOTTO 12	5
5.12.1-LOTTO 12: DATI CATASTALI	5
5.12.2-LOTTO 12: DESCRIZIONE COMMERCIALE	6
5.12.3-LOTTO 12: REGOLARITA' EDILIZIA	6
5.12.4-LOTTO 12: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	8
5.12.5-LOTTO 12: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	8
5.12.6-LOTTO 12: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	8
5.12.7-LOTTO 12: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	8
5.12.8-LOTTO 12: DIRITTO DI PRELAZIONE	9
5.12.9-LOTTO 12: VALORE DEL BENE	9
5.12.10-LOTTO 12: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	11
5.12.11-LOTTO 12: FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE	11
7-ALTRE NOTIZIE.....	17
8-ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	17

Vedi TABELLA RIASSUNTIVA IN ALLEGATO

4-DESCRIZIONE DEI BENI

COMPENDIO III - VIA MATTEOTTI N.18-20-22 REGGIOLO (RE)

DESCRIZIONE GENERALE

PIENA PROPRIETA' PALAZZO CON CORTE INTERNA CON N.2 ALLOGGI - N.2 NEGOZI E CANTINA NEL CENTRO STORICO IN VIA GIACOMO MATTEOTTI N.18-20-22 COMUNE DI REGGIOLO (RE) - (LOTTO 12)

Piena proprietà di palazzo in stato fatiscente ubicato nel centro storico del paese, in via Giacomo Matteotti civ.18-20-22 nella zona limitrofa alla Piazza della Rocca, composto da tre corpi di fabbrica da terra a tetto e due corti interne scoperte a giardino.

La consistenza immobiliare ospita due alloggi su tre piani, due negozi a piano terra e bassi servizi cortilivi, con unico accesso carrabile dal primo androne e secondo accesso pedonale dall'androne al civico 18, i negozi hanno due vertine e accesso dalla via pubblica civico n.20 e 22.

Il complesso è fatiscente, danneggiato dall'evento sismico del 2012, in stato d'abbandono ed in cattivo stato di conservazione con alcuni dei corpi cortilivi diroccati, la facciata sulla via pubblica è chiusa da ponteggio di sicurezza mentre sul perimetro di proprietà a est si sono rilevati pericoli di crollo su altrui proprietà, evidenziati al Custode immobiliare in sede di sopralluogo.

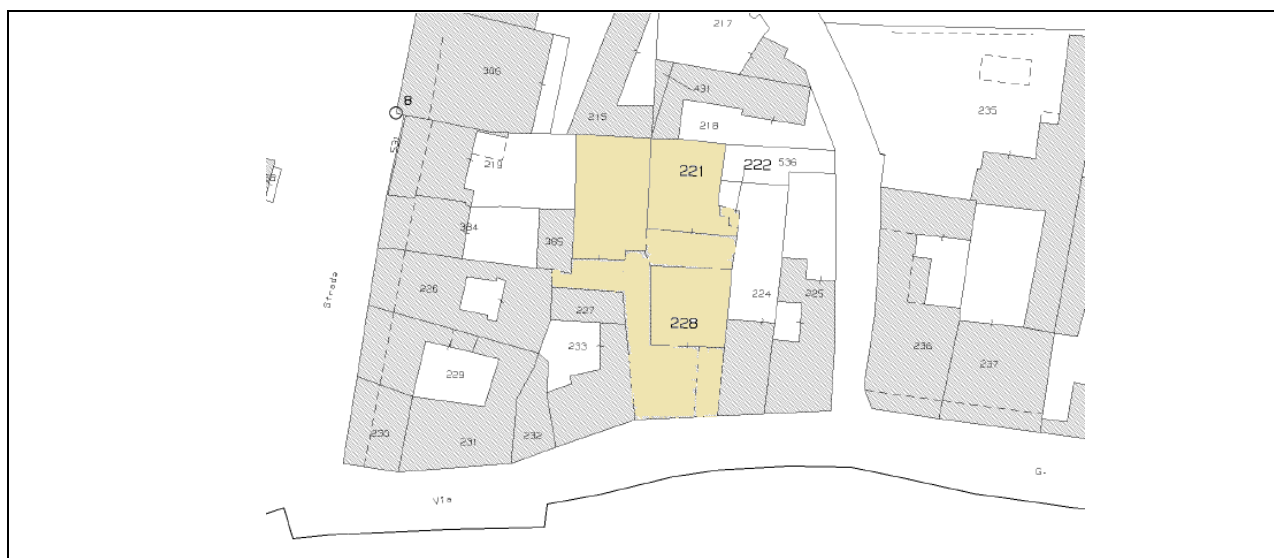
Si tratta di un vecchio complesso signorile con il principale corpo di fabbrica storico su via Matteotti (mappale 228) e contrapposto il corpo a servizi (mappale 221 oggi parzialmente diroccato), le restanti volumetrie sul lato a ovest sembrano in parte ampliamenti risalenti agli anni '40 e '60, i prospetti a sud si affacciano sulla strada, i prospetti a nord si affacciano sul cortile interno a giardino e completa l'area un secondo grande giardino sul retro dei volumi a servizi dove è collocato un piccolo pollaio (mappale 222).

Lo stato di degrado e la condizione di instabilità strutturale dei piani non ha permesso il rilievo puntuale dei locali di piano primo e secondo/sottotetto, mentre è stato possibile ispezionare e rilevare il piano terra che presenta alcuni ambienti rinnovati ad improprio uso ufficio collegati con un negozio, e altri ambienti che versano in stato d'abbandono genarle con condizioni di degrado strutturale e vecchie finiture ed impianti. Dalle ricerche svolte non risultano vincoli sovracomunali di Soprintendenza.

Il complesso si trova nella zona centrale del paese ottimamente servita e collegata, si precisa inoltre che l'immobile ricade nell'area danneggiata dalla sima 2012 ed oggetto di ordinanda di inagibilità n.501 del 09.08.2012, attualmente la zona è stata riqualificata e i palazzi limitrofi recuperati.



UBICAZIONE VIA GIACOMO MATTEOTTI N.18-20-22



IDENTIFICAZIONE MAPPA CATASTALE FOGLIO 22 MAPPALI 228-221-222

5.12-LOTTO 12

PIENA PROPRIETA' IN VIA MATTEOTTI N.18-20-22 A REGGIOLO (RE) DI PALAZZO A CORTE CON DUE ALLOGGI DUE NEGOZI BASSI SERVIZI E CORTE ESTERNA, IDENTIFICATO AL FG. 22 MAPP.221 MAPP.228 SUB. 1-2-3-4 MAPP.222

Il bene visitato risulta essere un complesso di edifici di antica costruzione, da terra a tetto e costruiti in aderenza ad altri fabbricati, con aree interne a corte, posti nel centro storico cittadino di Reggio. Il palazzo principale si sviluppa con facciata su strada, due androni, locali su tre piani con due unità ad alloggi e due unità a negozi, il secondo corpo di fabbrica è stato costruito in aderenza sul lato a ovest e collega il palazzo ai vecchi bassi servizi in parte crollati, il terzo corpo di fabbrica (mappale 221) è un fabbricato di servizio tra le due corti in stato fatiscente e parzialmente crollato, completa la consistenza un piccolo basso servizio cortilivo (mappale 222) e le ampie aree scoperte. Il complesso viene individuato in unico lotto di vendita.

La superficie commerciale delle unità immobiliari sopra descritte risulta per arrotondamento di circa 424,00mq come suddivise in tabella secondo l'identificazione catastale, il sedime degli edifici con le corti occupano un'area di 921 mq catastali.

5.12.1-LOTTO 12: 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 via Giacomo Matteotti p.T-1-2	22	/	221 sub / 228 sub 4	6 vani Sc=177 mq	A/4 di 1 classe	Euro 192,12
cantina	Comune di Reggio via Giacomo Matteotti p.T	22	/	222 sub /	6 mq Sc=7 mq	C/2 di 3 classe	Euro 16,11
negozio	Comune di Reggio via Giacomo Matteotti n.20 p.T	22	/	228 sub 1	29 mq Sc=25 mq	C/1 di 8 classe	Euro 536,19
negozio	Comune di Reggio via Giacomo Matteotti n.22 p.T	22	/	228 sub 2	18 mq Sc=21 mq	C/1 di 8 classe	Euro 332,80
alloggio	Comune di Reggio via Giacomo Matteotti n.18 p.T	22	/	228 sub 3	7,5 vani Sc=186 mq	A/3 di 1 classe	Euro 445,44

Regolarità catastale: i dati catastali e le consistenze planimetriche d'impianto risalenti al 1939 corrispondono alle complessive consistenze immobili, le raffigurazioni degli ambienti non corrispondono parzialmente allo stato dei luoghi; il bene necessita di regolarizzazione catastale; il costo stimato verrà detratto dal valore del bene e resterà a carico dell'aggiudicatario.

Pertinenze comuni: non presente agli atti catastali l'Elaborato planimetrico, le unità immobiliari individuate risultano di fatto unite in unico complesso.

Confini del complesso: nord altre ragioni mapp.215-218-224-385, est altre ragioni mapp.536-224, sud via Matteotti e altre ragioni mapp.227, ovest altre ragioni mapp.233-227-226-385-219.

5.12.2-LOTTO 12: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di Reggiolo, via Matteotti n.18-20-22 centro storico, piena proprietà di complesso immobiliare di antica costruzione, composto da più corpi di fabbrica da terra a tetto in aderenza ad altri fabbricati e ampie corti interne scoperte, suddiviso in due unità abitative e due negozi nel palazzo principale, locali a servizio nei restanti corpi di fabbrica; il complesso versa in stato fatiscente con alcuni volumi a servizio parzialmente crollati; l'area occupata risulta di mq 921, le costruzioni hanno uno sviluppo sui vari piani di circa mq 614, i cortilivi di circa mq 600,00; Libero.

5.12.3-LOTTO 12: REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso storico risulta costruito in data **antecedente il 1° settembre 1967** come dichiarata nell'atto di provenienza e confermato dalle schede catastali storiche del 1939.

Dai documenti forniti dall'amministrazione comunale su domanda d'accesso atti del 27.01.2026 risulta che il complesso non è stato oggetto di progetti di trasformazioni ma semplici manutenzioni con i seguenti atti edilizi:

- DIA prot. n.3078 del 15.03.2007 per manutenzione straordinaria (pratica priva di documentazione grafica);
- SCIA prot. n.9712 del 22.08.2012 per lavori di messa in sicurezza facciate prospicienti la via pubblica G. Matteotti civici dal 29 e successivi mediante l'istallazione di idoneo ponteggio (fabbricati lesionati dal sisma del 20-29/05/2012); dichiarazione di messa in sicurezza prot. n. 10856 del 23.10.2012; (pratica priva di documentazione grafica).

La verifica di conformità edilizia è stata condotta sulla scorta delle planimetrie catastali storiche e con il limite di inaccessibilità in molti ambienti privi di sicurezza strutturale.

Per quanto potuto costatare le volumetrie del complesso corrispondono di massima alle consistenze catastali, sono stati rilevati a piano terra alcuni ambienti rinnovati e trasformati impropriamente ad uffici con trasformazioni fisiche ai locali.

Le difformità edilizie rilevate, visto il contesto descritto, vengono considerati costi di ripristino in sede di futuro progetto di recupero.

L'immobile non risulta abitabile ed agibile.

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).

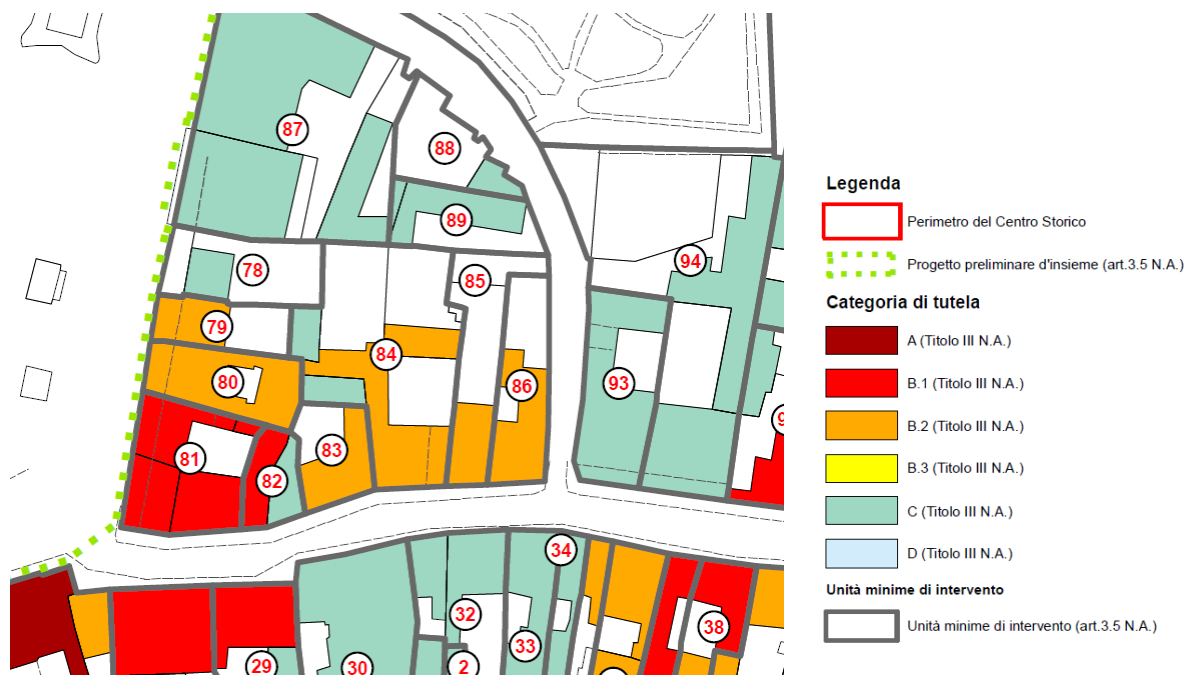
Dalle ricerche svolte presso il Servizio Regionale EREnergia si rileva l'assenza dei certificati energetici.

VERIFICHE URBANISTICHE

Il complesso risulta individuato nello strumento urbanistico comunale PUG¹ di Reggiolo alla tavola *TAV ParteIII-3b Disciplina particolareggiata centro storico* numerazione comparto di **unità minima d'intervento n.84**.

Si tratta di unitario complesso storico testimoniale con vincolo di recupero nella categoria B.2.

Di seguito l'estratto del PUG:



¹ PUG Reggiolo approvato con DCC n.25/2020

5.12.4-LOTTO 12: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Si stimano costi di ripristino delle opere edilizie eseguite senza titolo per l'importo complessivo di euro 1.000,00, oneri che verranno detratti dal valore del bene e resteranno a carico dell'aggiudicatario.

5.12.5-LOTTO 12: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Si stimano costi di regolarizzazione catastale per l'importo complessivo di euro 1.000,00, oneri che verranno detratti dal valore del bene e resteranno a carico dell'aggiudicatario.

5.12.6-LOTTO 12: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile alla data della visita è risultato non utilizzato e inagibile, a disposizione della società.

Ai fini della procedura l'immobile risulta: LIBERO

5.12.7-LOTTO 12: 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 14.12.2006 rep. n.117660/17939.

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:

- _____.
- _____.

5.12.8-LOTTO 12: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono individuati diritti di prelazione.

5.12.9-LOTTO 12: 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 complesso di antica costruzione posto nel centro storico cittadini e attualmente in stato di forte degrado.

Il valore intrinseco ed estrinseco del bene è rappresentato dalla possibilità di recupero dell'intero complesso ad uso residenziale e commerciale, operazione complessa che dovrà prevedere la ristrutturazione conservativa di parte delle strutture. La stima è quindi condizionata da numerose variabili e parte dal valore di ricostruzione/trasformazione, ovvero la valutazione del bene sulla base dei valori di futura vendita detratti i costi di recupero e utili d'impresa. Dalle ricerche di mercato locale i valori di vendita di immobili nuovi in centro al paese si attestano ad €/mq 1.600/1.800,00, i costi supposti ad €/mq 1.200,00, detratto l'utile d'impresa, il valore del complesso allo stato attuale si stima possa essere di €/mq 300,00.

Come seconda analisi di mercato si rilevano i prezzi statistici desunti dagli osservatori immobiliari ufficiali (OMI I semestre 2025 zona B2) che attribuiscono alla zona centrale per abitazioni in ottimo stato un valore unitario di €/mq 1.100/1.600,00, deprezzabile secondo il criterio di vetustà rilevata al 80/85%.

Infine, date le caratteristiche intrinseche del bene come illustrate e la zona d'ubicazione, si attribuisce un valore unitario prudenziale di €/mq 300,00 per le intere superfici del complesso ragguagliate secondo i coefficienti mercantili espressi in tabella.

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

VALORE LOTTO 12

Stima del bene descritto:

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

LOTTO 12 - palazzo in via Matteotti n.18-20-22 Centro storico – Comune di REGGIOLO (RE)							
fg. 22 mapp.221-228 sub 4 mapp.222							
	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazione €/mq	valutazione
1	piano terra e primo	locali abitativi	120,00	1	120,00		
2	piano secondo	soffitte	90,00	0,25	22,50		
3	piano terra	servizi e androne	120,00	0,25	30,00		
4	piano terra	corte	200,00	0,1	20,00		
totale superfici					192,50	300,00	€ 57.750,00
fg. 22 mapp.228 sub 3							
5	piano terra e primo	locali abitativi	115,00	1	115,00		
6	piano secondo	soffitte	45,00	0,25	11,25		
7	piano terra	servizi e androne	78,00	0,25	19,50		
8	piano terra	corte	400,00	0,1	40,00		
totale superfici					185,75	300,00	€ 55.725,00
fg. 22 mapp.228 sub 1							
9	piano terra	NEGOZIO	25,00	1	25,00	300,00	€ 7.500,00
fg. 22 mapp.228 sub 2							
10	piano terra	NEGOZIO	21,00	1	21,00	300,00	€ 6.300,00
sommano							€ 127.275,00
VALORE DI MERCATO A CORPO							€ 127.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO EURO 127.000,00							
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO EURO 102.000,00							

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 necessita di decurtazioni per spese di regolarizzazione edilizia e catastale, pertanto il valore finale di base d'asta è il seguente:

valore a corpo – €. 102.000,00		
decurtazioni	Spese di regolarizzazione edilizia capitolo 5.12.4	€. 1.000,00
	Spese di regolarizzazione catastale capitolo 5.12.5	€. 1.000,00
valore finale del bene base d'asta - a corpo - €. 100.000,00		

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

valore minimo dell'offerta - a corpo - €. 75.000,00

Stima commerciale della sola quota:

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

5.12.10-LOTTO 12: 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 14.12.2006 rep. n.117660/17939, trascritto a Reggio E. il 28.12.2006
al n.23332 RP; in allegato.

5.12.11-LOTTO 12: FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE

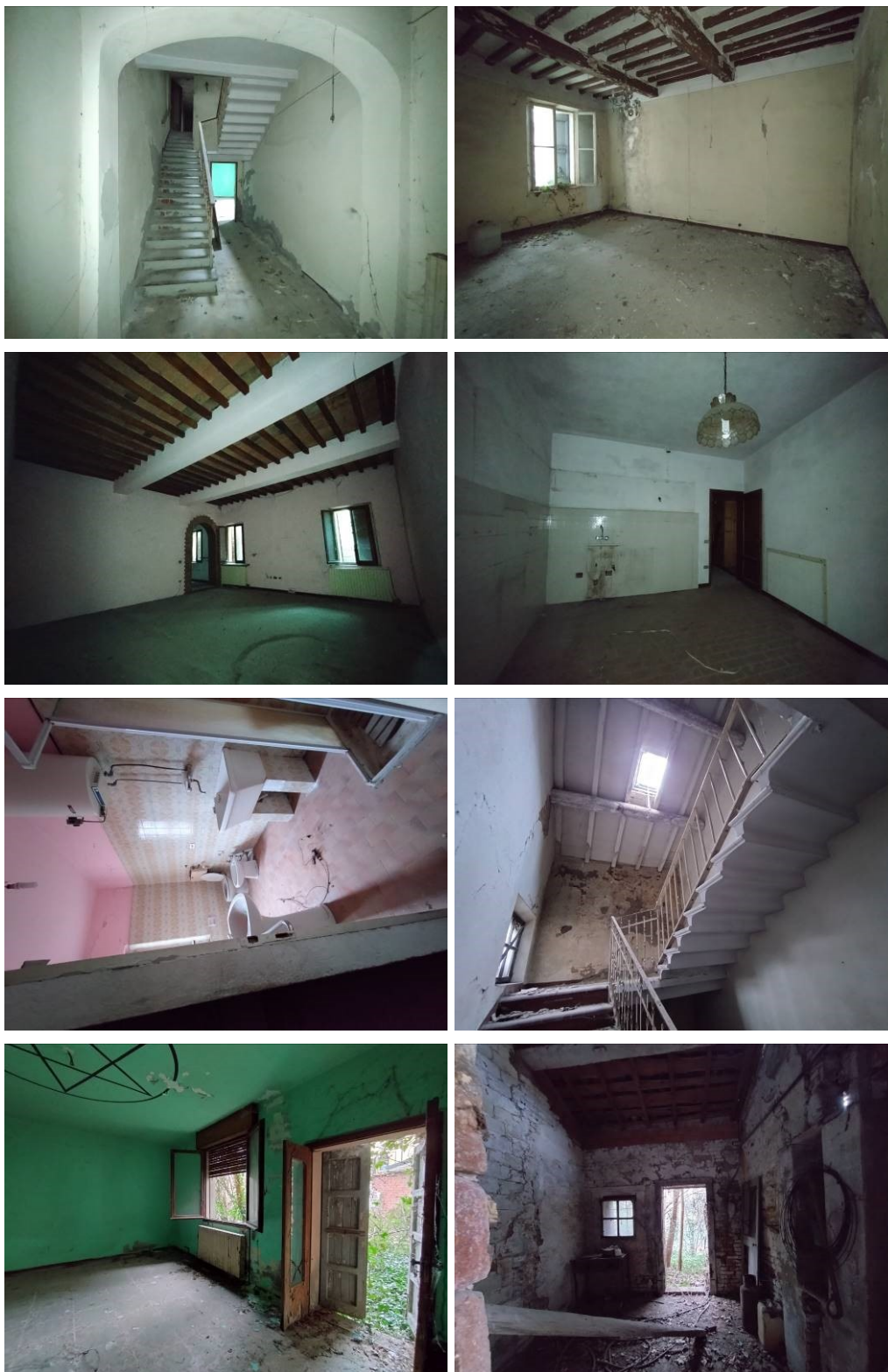
ESTERNO





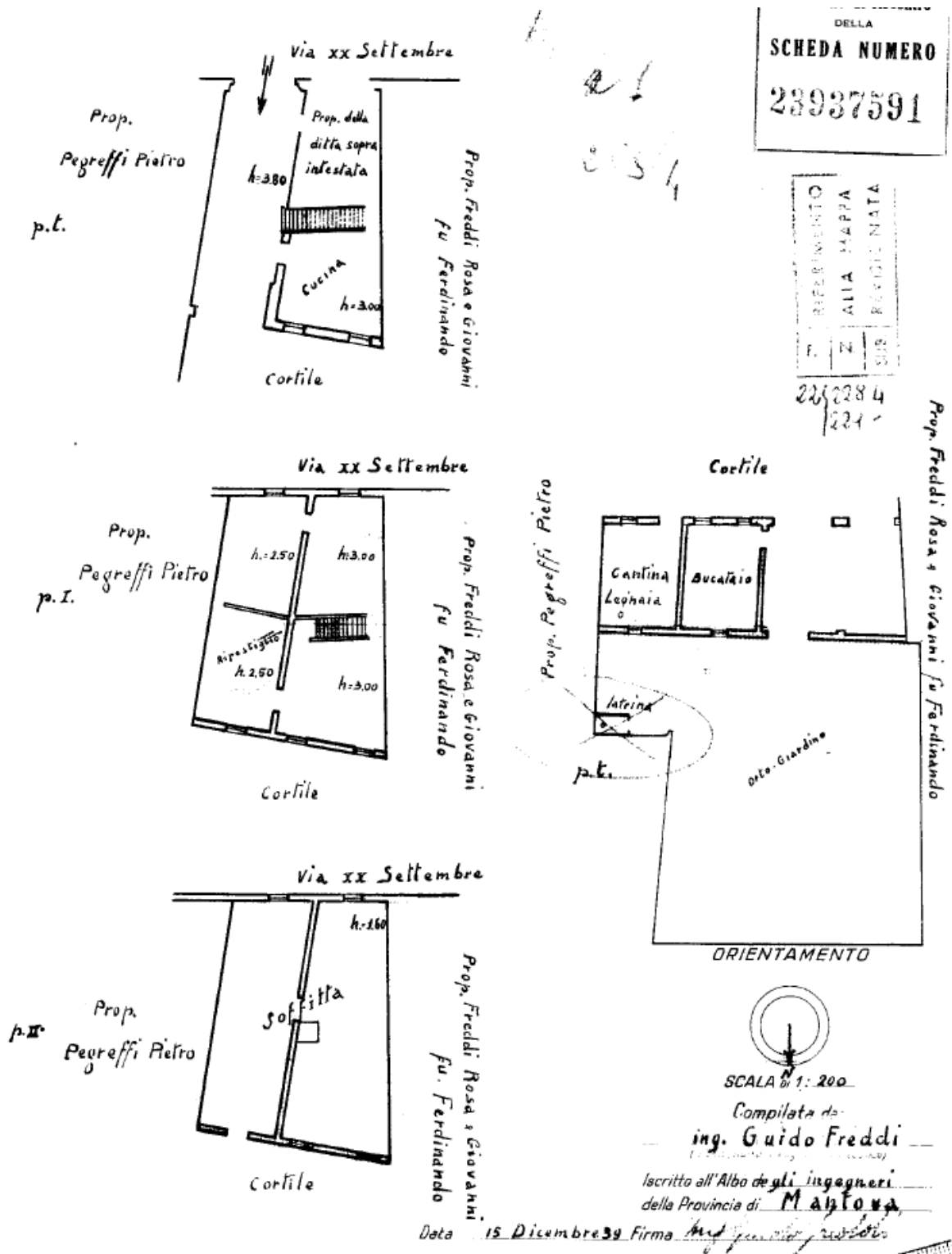
INTERNI

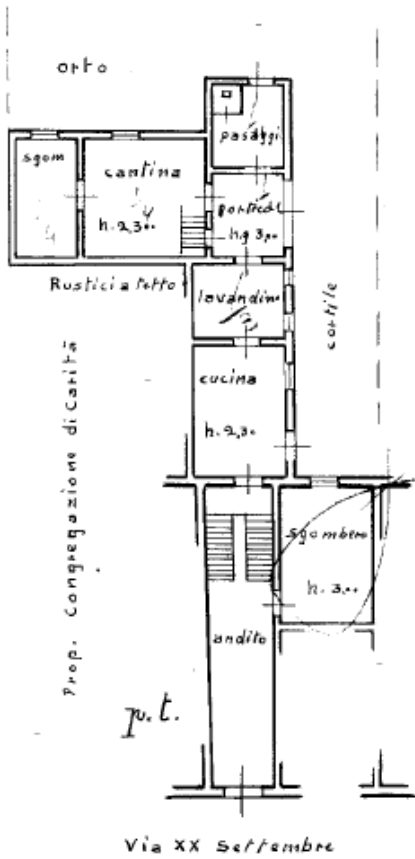




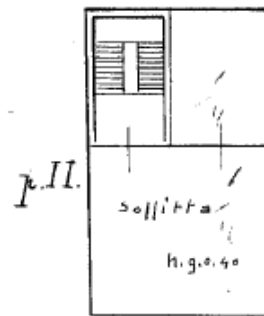
ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE

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

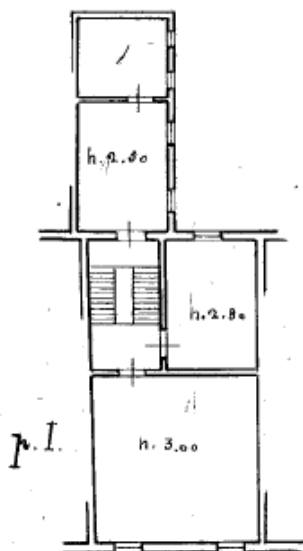




Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
23937998



22 2283



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:

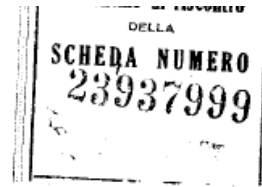
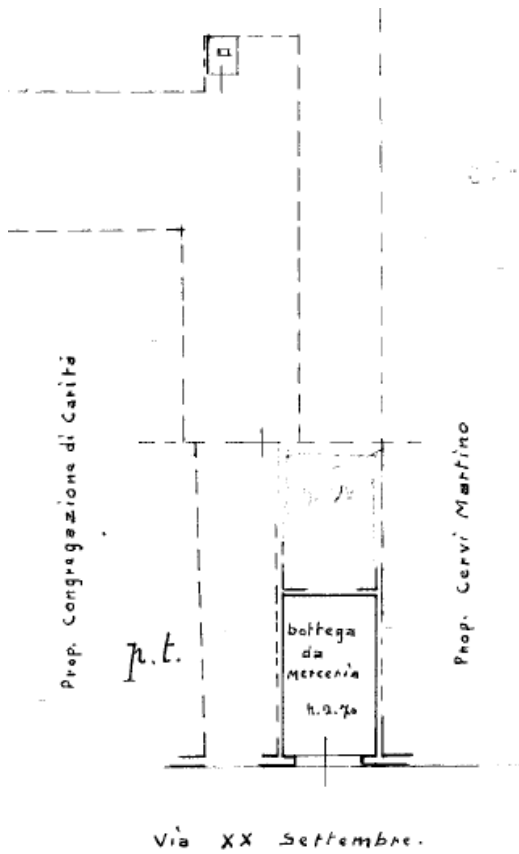
Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

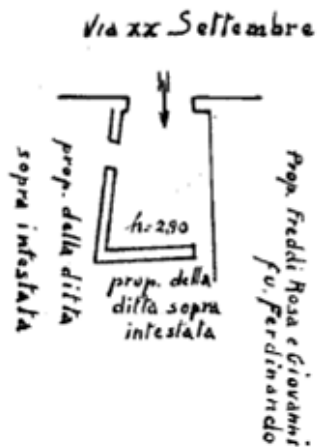
Iscritto all'Albo de
della Provincia di

Firma: *[Handwritten Signature]*

Data



RIFERIMENTO ALLA MAPPA REVISIONATA		
F.	N.	SUB.
22	228	1



RIFERIMENTO ALLA MAPPA REVISIONATA		
F.	N.	SUB.
22	228	1

RAGIONI
STESSA
DITTA

HG 1.90
Pollajo
ex cesso

PIANTA PIANO TERRA

7-ALTRE NOTIZIE

I beni al lotto 12 sono un complesso con parti comuni non costituito in condominio, venduto in unico lotto.

I beni che compongono il lotto 12 sono liberi da mobilio e presentano materiali da crollo.

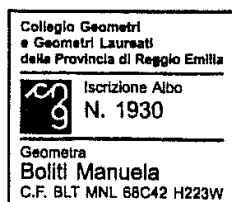
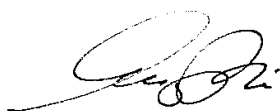
Niente altro da comunicare.

8-ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATI PER SINGOLO LOTTO

Allegato A
Allegato B
PERIZIA WEB
PLANIMETRIA PUBBLICA
FOTORAFIE

Reggio Emilia, li' 30.03.2026



L'esperto estimatore designato

geom. BOLITI MANUELA