

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 13

Esperto designato: **geometra BOLITI MANUELA**

LOTTO 13 - Via Gonzaga n.15 Comune di REGGIOLO (RE)

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	2
4-DESCRIZIONE DEI BENI	3
5.13-LOTTO 13	5
5.13.1-LOTTO 13: DATI CATASTALI	5
5.13.2-LOTTO 13: DESCRIZIONE COMMERCIALE	6
5.13.3-LOTTO 13: REGOLARITA' EDILIZIA	6
5.13.4-LOTTO 13: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	8
5.13.5-LOTTO 13: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	8
5.13.6-LOTTO 13: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	8
5.13.7-LOTTO 13: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	8
5.13.8-LOTTO 13: DIRITTO DI PRELAZIONE	9
5.13.9-LOTTO 13: VALORE DEL BENE	9
5.13.10-LOTTO 13: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	11
5.13.11-LOTTO 13: FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE	11
7-ALTRE NOTIZIE.....	15
8-ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	15

Vedi TABELLA RIASSUNTIVA IN ALLEGATO

4-DESCRIZIONE DEI BENI

COMPENDIO IV - VIA GONZAGA N.15 REGGIOLO (RE)

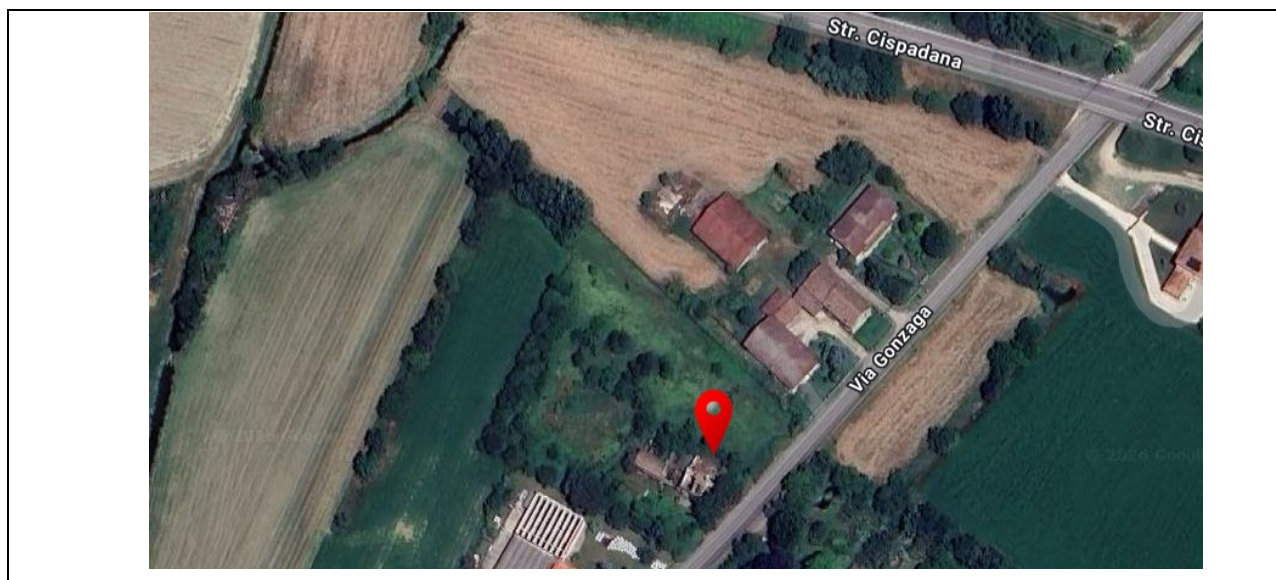
DESCRIZIONE GENERALE

PIENA PROPRIETA' DI COMPLESSO IMMOBILIARE DIRUTO CON FABBRICATO ABITATIVO, BASSI SERVIZI E AREA CORTILIVA, IN VIA GONZAGA N.15 COMUNE DI REGGIOLO (RE) - (LOTTO 13)

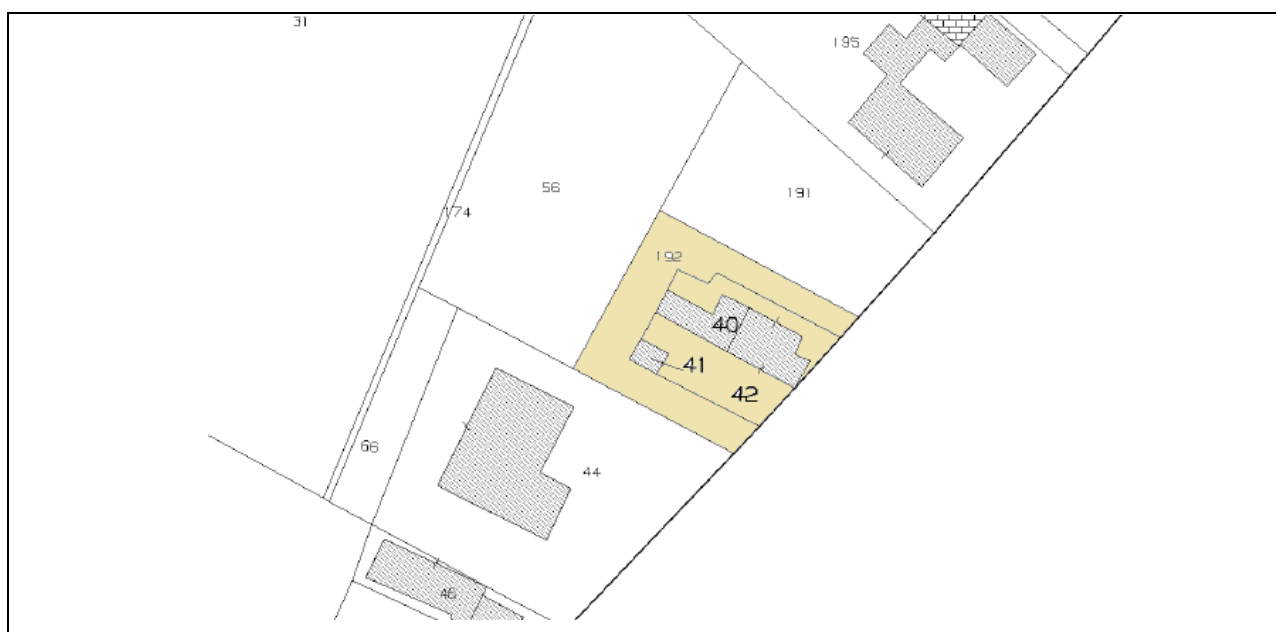
Piena proprietà di complesso immobiliare in stato fatiscente, posto in zona limitrofa al centro storico del paese, in via Gonzaga civ.15, composto da fabbricato abitativo su tre piani, in aderenza secondo corpo a servizi ex agricoli con porcili, staccato basso servizio ex agricolo con autorimessa e pollai, area circostante a cortile e giardino con terreno annesso (mapp.192).

La casa d'abitazione (mappale 42) ospita un alloggio con zona girone a piano terra, zona camere a piano primo e locali a soffitta a sottotetto, collegati da scala interna, si tratta di una vecchia casa signorile di campagna attualmente in stato d'abbandono con crollo della copertura e di parte dei solai interpiano, di improbabile recupero se non nelle volumetrie da ricostruire. I restanti volumi a servizi (mappali 40 e 41) si presentano ugualmente in stato fatiscente. L'ampia area circostante risulta parzialmente recintata e piantumata, invasa dai materiali dei crolli e da vegetazione spontanea. Seppure circondata da campagna urbanisticamente l'area si presta all'edificabilità, dalle ricerche svolte non risultano vincoli sovracomunali di Soprintendenza. Lo stato di degrado e la condizione di instabilità strutturale dei piani non ha permesso il rilievo puntuale dei locali che verranno stimati nell'attuale consistenza catastale e d'estensione dell'area.

Il complesso si trova nella zona semicentrale del paese ottimamente collegata da viabilità e comoda ai servizi.



UBICAZIONE VIA GONZAGA N.15



IDENTIFICAZIONE MAPPA CATASTALE FOGLIO 12 MAPPALI 40-41-42-192

5.13-LOTTO 13

PIENA PROPRIETA' IN VIA GONZAGA N.15 A REGGIOLO (RE) DI COMPLESSO EX AGRICOLO CON FABBRICATO ABITATIVO AUTORIMESSA BASSI SERVIZI E TERRENO, IDENTIFICATO AL FG. 12 MAPP.40 SUB.1-2 MAPP.41 SUB. 1-2 MAPP.42 E TERRENO MAPP.192

Il bene visitato risulta essere un complesso ex agricolo di vecchia costruzione, da terra a tetto, con aree circostante e terreno, posto in zona limitrofa al centro cittadino di Reggio. Si tratta di immobile in stato fatiscente e parzialmente diruto.

Il complesso viene individuato in unico lotto di vendita.

La superficie commerciale delle unità immobiliari sopra descritte risulta per arrotondamento di circa 750,00mq come suddivise in tabella secondo l'identificazione catastale, il sedime degli edifici con la corte e il terreno occupano un'area di 1.674 mq catastali.

5.13.1-LOTTO 13: 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
porcili	Comune di Reggio via Gonzaga n.15 p.T	12	/	40 sub 1	132 mq Sc=273 mq	C/2 di 4 classe	Euro 415,85
garage	Comune di Reggio via Gonzaga n.15 p.T	12	/	41 sub 1	20 mq Sc=22 mq	C/6 di 3 classe	Euro 111,55
abitazione	Comune di Reggio via Giacomo Matteotti n.18 p.T-1	12	/	40 sub 2 41 sub 2 42 sub /	11 vani Sc=330 mq	A/3 di 1 classe	Euro 653,32

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

INTESTATO:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie	Reddito
area terreno	Comune di Reggio via Gonzaga	12	192	/	SEMIN ARBOR cl.1	810 mq	RD E. 7,87 RA E. 8,37

Regolarità catastale: i dati catastali e le consistenze planimetriche di primo accatastamento risalenti al 1980 corrispondono alle complessive consistenze immobili, non sono state verificate le raffigurazioni degli ambienti che attualmente si trovano in stato diroccato; si precisa che la corretta classificazione catastale dovrebbe essere F/2 - *fabbricati collabenti*.

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-est altre ragioni mapp.191, sud-est via Gonzaga, sud-ovest altre ragioni mapp.44, nord-ovest altre ragioni mapp.56.

5.13.2-LOTTO 13: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di Reggiolo, via Gonzaga n.15, piena proprietà di complesso immobiliare di vecchia costruzione, composto da villa di campagna parzialmente diruta, basso servizio in aderenza ex porcili parzialmente diruto, basso servizio distaccato con ex pollai e autorimessa, completa la consistenza l'area cortiliva e il terreno limitrofo; il complesso versa in stato fatiscente con coperture crollate e si rileva la presenza di materiali in amianto; l'area in unico corpo risulta di mq 1.674, le costruzioni hanno uno sviluppo sui vari piani di circa mq 750; Libero.

5.13.3-LOTTO 13: REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso di vecchia costruzione risulta edificato in data **antecedente il 1° settembre 1967** come dichiarata nell'atto di provenienza.

È stata presentata domanda comunale d'accesso atti del 27.01.2026 dalla quale non sono emerse documentazioni edilizie riferite all'immobile.

La verifica di conformità edilizia è stata condotta visivamente sulla scorta delle planimetrie catastali.

Per quanto potuto constatare le volumetrie del complesso corrispondono di massima alle consistenze catastali.

L'immobile non risulta abitabile ed agibile.

L'immobile non è provvisto di impiantistica e non risulta riscaldato, pertanto NON presenti i certificati di conformità degli impianti (norma I.46/90 – DM 37/08) e i Certificati energetici.

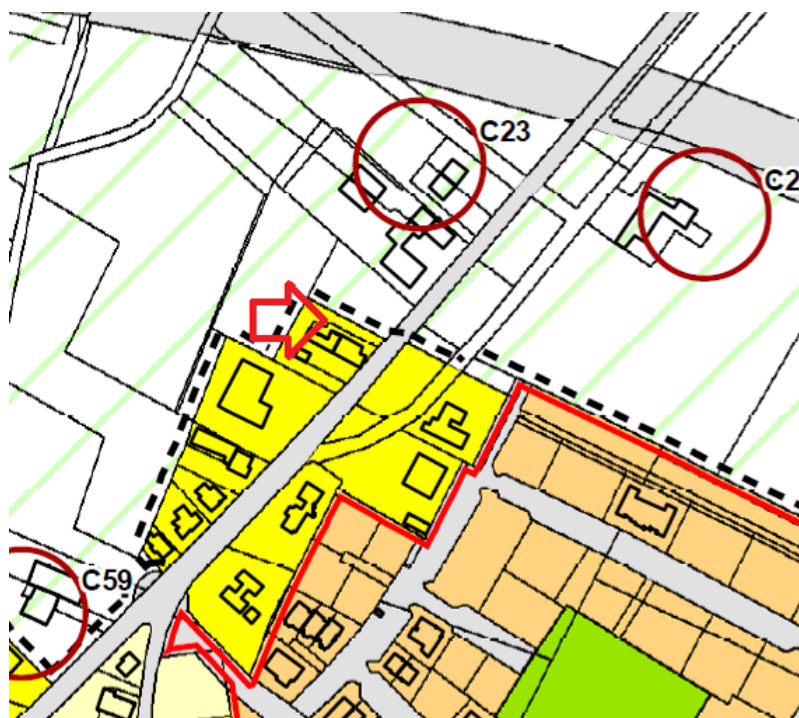
VERIFICHE URBANISTICHE

Il complesso risulta individuato nello strumento urbanistico comunale PUG¹ di Reggio alla tavola *TAV ParteIII-3a.2 - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali* con destinazione urbanistica:

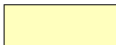
R.2 Tessuti urbani prevalentemente residenziali di impianto o più recente e a medio-bassa densità Titolo IV NA.

Dagli accertamenti condotti presso l'amministrazione comunale NON risultano vincoli sui fabbricati che potranno essere oggetto di recupero in base all'Art.4.3-4.5 delle NA del PUG.

Di seguito l'estratto del PUG:



AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

- | | |
|---|--|
|  | ACS Centro storico (Titolo III NA) |
|  | R.1 Tessuti urbani residenziali e misti di prima espansione a densità media (Titolo IV NA) |
|  | R.2 Tessuti urbani prevalentemente residenziali di impianto o più recente e a medio-bassa densità (Titolo IV NA) |
|  | R.3 Tessuti urbani di frangia, ovvero nuclei, ovvero lotti con presenza o contiguità di elementi di pregio storico - culturale o ambientale da salvaguardare (Titolo IV NA) |
|  | R.4 Tessuti urbani omogenei, con buon livello di dotazioni, frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, ovvero in corso di completamento (Titolo IV NA) |
|  | R.5 Zone ove incentivare interventi di riqualificazione o ristrutturazione urbana da assoggettare a disposizioni e condizioni specifiche e relativo numero identificativo (Titolo IV NA) |

¹ PUG Reggio approvato con DCC n.25/2020

5.13.4-LOTTO 13: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non previsti.

5.13.5-LOTTO 13: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non previsti.

5.13.6-LOTTO 13: 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

5.13.7-LOTTO 13: 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. Francesco Besana del 25.05.2006 rep. n.162994/23795.

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:

- _____.
- _____.
- _____.

5.13.8-LOTTO 13: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono individuati diritti di prelazione.

5.13.9-LOTTO 13: 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 vecchia costruzione limitrofo al centro cittadino e attualmente in parte diruto.

Il valore intrinseco ed estrinseco del bene è rappresentato dalla possibilità di recupero dell'intero complesso ad uso residenziale, operazione che dovrà prevedere la ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione dei volumi. La stima quindi parta 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 zona si attestano ad €/mq 1.400/1.600,00, 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 200,00.

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 90/95%.

Infine, date le caratteristiche intrinseche del bene come illustrate e la zona d'ubicazione, si attribuisce un valore unitario prudenziale di €/mq 200,00 per le superfici principali e di €/mq 100,00 per le superfici a servizio, ragguagliate secondo i coefficienti mercantili espressi in tabella.

Le superfici sono state dedotte dalle planimetrie catastali come riportate in tabella.

VALORE LOTTO 13

Stima del bene descritto:

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

LOTTO 13 - complesso ex agricolo in via Gonzaga n.15 – Comune di REGGIOLO (RE)							
fg. 12 mapp.40 sub 2 - mapp.41 sub 2 - map.p 42							
	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>	<i>valutazione €/mq</i>	<i>valutazione</i>
1	piano terra	locali abitativi	145,00	1	145,00		
2	piano primo	locali abitativi	141,00	1	141,00		
3	piano secondo	soffitte	141,00	0,25	35,25		
4	piano terra	basso servizio pollai	34,00	0,25	8,50		
5	piano terra	corte esterna	500,00	0,1	50,00		
totale superfici					379,75	200,00	€ 75.950,00
fg. 12 mapp.40 sub 1							
6	piano terra	ex-porcili	135,00	1	135,00		
7	piano primo	ex-fienili	135,00	0,25	33,75		
totale superfici					168,75	100,00	€ 16.875,00
fg. 12 mapp.41 sub 1							
8	piano terra	autorimessa	22,00	1	22,00	100,00	€ 2.200,00
TERRENO fg. 12 mapp.192							
8	piano terra	terreno	810,00	1	810,00	15,00	€ 12.150,00
sommano							€ 107.175,00
VALORE DI MERCATO A CORPO							€ 100.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO EURO 100.000,00							
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO EURO 75.000,00							

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%, aumentato del 5% per la presenza di materiali di crollo contenete amianto, risultando pertanto come indicato in tabella.

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

valore a corpo – € 75.000,00		
decurtazioni	Spese di regolarizzazione edilizia	€ . /
	Spese di regolarizzazione catastale	€ . /
valore finale del bene base d'asta - a corpo - € 75.000,00		

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

valore minimo dell'offerta - a corpo - € 56.250,00

Stima commerciale della sola quota:

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

5.13.10-LOTTO 13: 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. Francesco Besana del 25.05.2006 rep. n.162994/23795, trascritto a Reggio E. il 20.06.2006 al n.10453 RP; in allegato.

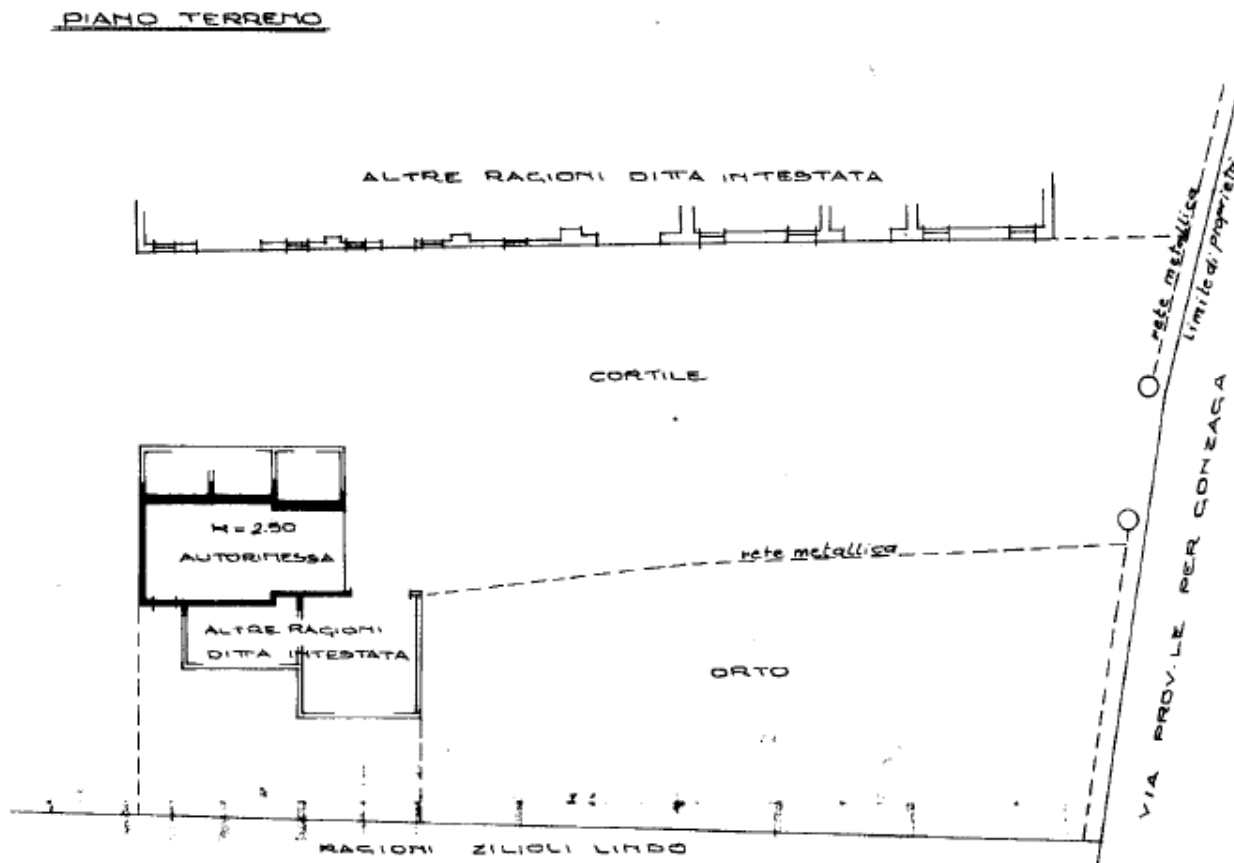
5.13.11-LOTTO 13: FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE



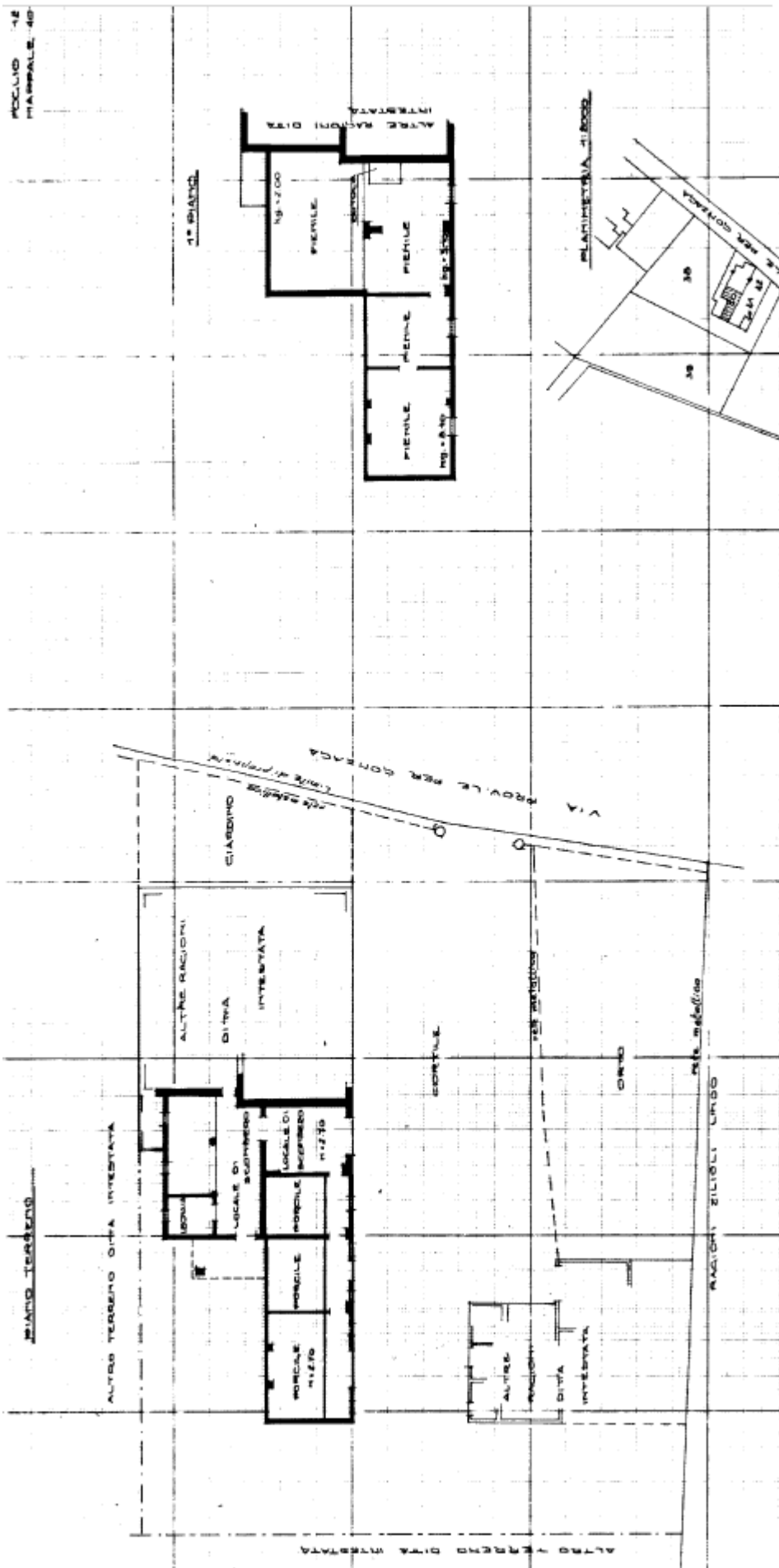


ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE

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







7-ALTRE NOTIZIE

I beni al lotto 13 sono un complesso unitario con abitazione e servizi, venduto in unico lotto.

I beni che compongono il lotto 13 presentano materiali da crollo con possibile presenza di amianto.

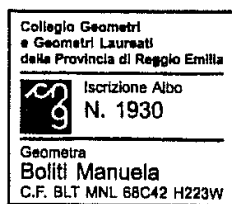
Niente altro da comunicare.

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