

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 0522526739 - cell. 3384932255

e.mail bolitim Manuela@gmail.com - pec manuela.boliti@geopec.it

Firmato digitalmente da

MANUELA BOLITI

CN = BOLITI MANUELA
O = Collegio dei Geometri di
Reggio Emilia
C = IT

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N.5/2025

GIUDICE DOTT. SIMONA BOIARDI
LIQUIDATORE AVV. SERENA BARBATO



ALTRI LOTTI

GIUDIZIO DI STIMA – ALTRI LOTTI

QUOTE DI PROPRIETA'
ABITATIVO COMUNI DI SCANDIANO
ABITATIVO COMUNE DI LIGONCHIO
TERRENI AGRICOLI COMUNE DI LIGONCHIO

REGGIO EMILIA 23 FEBBRAIO 2026

SOMMARIO

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO	3
2-TIPOLOGIA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	3
3 – BENI IN SCANDIANO – ALLOGGIO E GARAGE	4
4 – SCANDIANO – ALLOGGIO	9
5 – SCANDIANO – ALLOGGIO	13
5- NOTE ALLA PERIZIA.....	16
6- ALLEGATI	16

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

La sottoscritta geometra Manuela Boliti iscritta al Collegio dei Geometri di Reggio Emilia col n° 1930, con studio a Reggio Emilia in via Campo Marzio n.22/A, in qualità di esperto estimatore iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia al n. 777, ha ricevuto il conferimento d'incarico di perito estimatore dal **Liquidatore Avv. Serena Barbato** nominato nella procedura di Liquidazione Controllata n. 5/2025 Tribunale di Reggio Emilia dichiarata con sentenza n.26/2025 del 05/03/2025, a carico di [REDACTED] nella qualità di titolare e personalmente responsabile per le obbligazioni dello Studio [REDACTED]

Il sottoscritto esperto estimatore ha espletto l'incarico elaborando la presente relazione contenente il **giudizio di stima dei beni immobili appartenenti al soggetto in quote di proprietà indivisa.**

La stima del compendio immobiliare è stata affrontata per la **determinazione del più probabile valore di mercato attuale dei cespiti.**

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ho provveduto ad eseguire i necessari sopralluoghi ed accertamenti tecnici sull'attuale condizione dei beni, escluso dall'incarico l'accertamento sulle condizioni di commerciabilità.

2-TIPOLOGIA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni immobili in quote di proprietà indivisa individuati sono i seguenti:

- Alloggio con autorimessa in via Beucci n. 28 Comune di Scandiano – quota di 1/9;
- [REDACTED]
- [REDACTED]

I beni sono stati oggetto di sopralluogo in data 21 gennaio 2026, perché il sopralluogo interno al fabbricato in Ligonchio per inagibilità e alla zona impervia dei terreni, comunque visitati, tramite foto aeree.

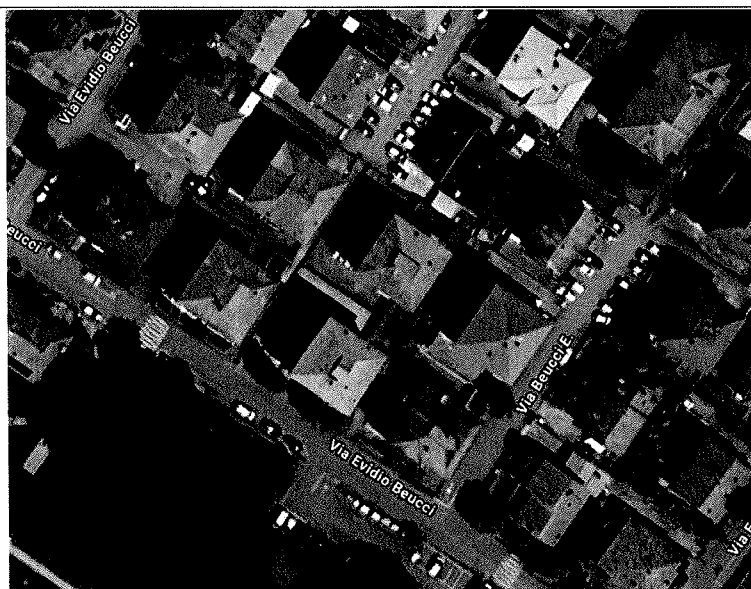
3 - BENI IN SCANDIANO - ALLOGGIO E GARAGE

UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato nel quartiere residenziale di prima espansione nord del Comune di Scandiano (RE) in via Beucci n.28, posizione con ottimi servizi e collegamenti.



VISTA AEREA COLLOCAZIONE SUL TERRITORIO



VISTA AEREA D'UBICAZIONE

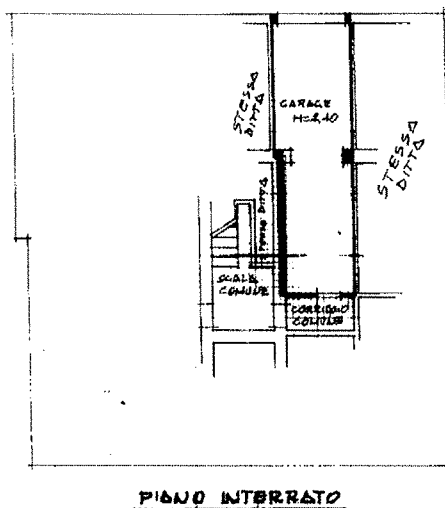
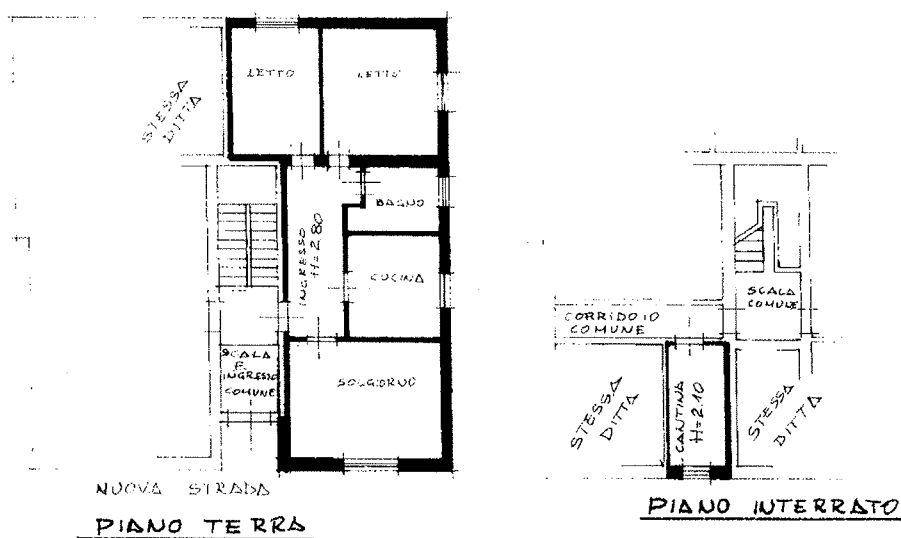
INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

INTESTATI:

~~CANTIERE DI LIGONCHIO~~ n. a Ligonchio (RE) il 19/07/1956 - ~~007822002000000000~~ Proprietà 1/9

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Sez. Urbana	Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
ALLOGGIO	Comune SCANDIANO Via Evidio Beucci n.28 p. T	/	21	/	240 sub.2	5,5 vani Sc=88 mq	A/2 cl.2^	Euro 454,48
GARAGE	Comune SCANDIANO Via Evidio Beucci n.28 p. T	/	21	/	240 sub.9	22 mq Sc=23 mq	C/6 cl.3^	Euro 82,94

ESTRATTO PLANIMETRIE CATASTALI sub.2 e sub.9

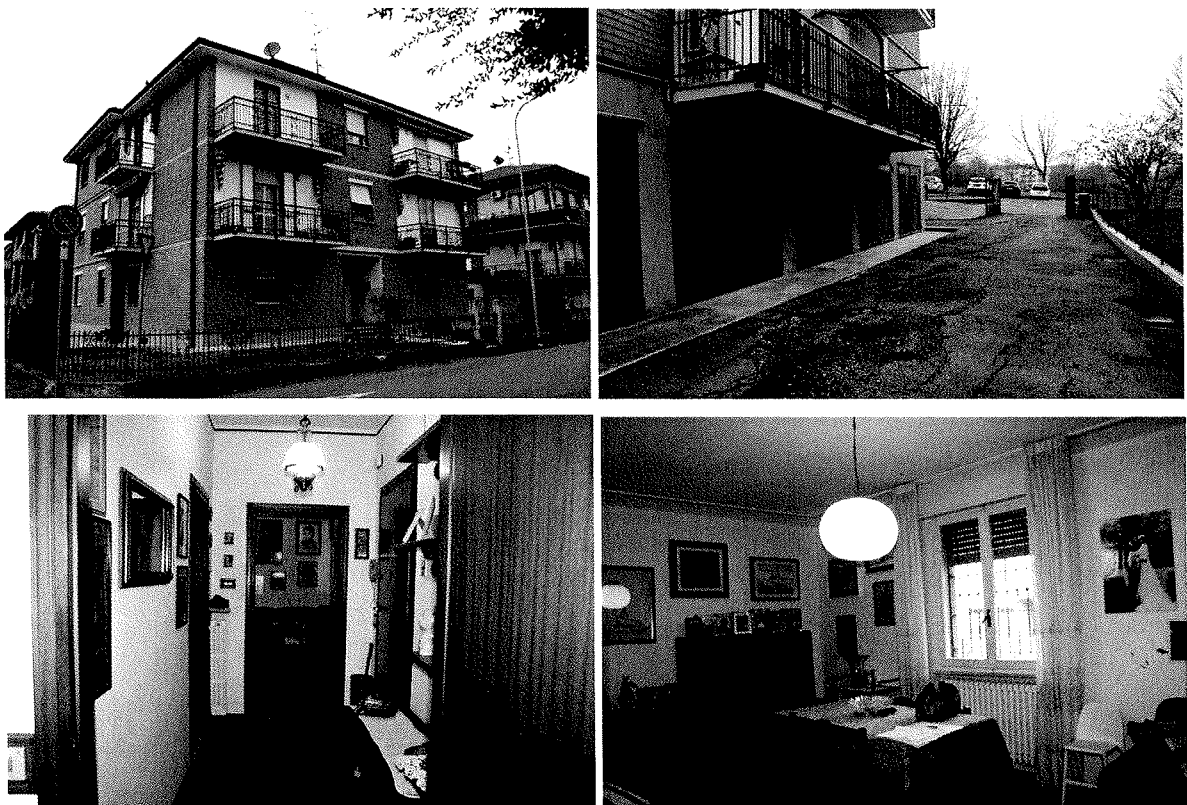


DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di stima è un alloggio a piano terra con cantina e garage a piano seminterrato, in più ampia consistenza condominiale, palazzina residenziale posta in via Beucci n.28 in quartiere residenziale semicentrale del Comune di Scandiano.

Si tratta di una palazzina degli anni '70 discretamente conservata con n.6 alloggi e servizi, circondata su quattro lati da area cortiliva comune. L'alloggio è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere, piano terra privo di aree esterne e/o balconi, in modesto stato conservativo con finiture ed impianti risalenti all'anno di costruzione. La cantina è un piccolo vano attiguo alla ampia autorimessa. Le utenze risultano autonome.

Di seguito si riporta il rilievo fotografico eseguito in sede di sopralluogo:



VALUTAZIONE E CRITERI ESTIMATIVI

Il quesito posto all'esperto richiede una stima utile a determinare la valorizzazione commerciale del bene a **valore di mercato**¹ *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un 'adequata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggetti a costrizioni"*, finalizzata alla vendita del bene allo stato attuale.

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 prendendo a riferimento la zona e lo specifico segmento di mercato, 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 nella zona d'ubicazione.

Valori di mercato

Condizioni estrinseche. La zona d'ubicazione del bene è servita e in quartiere residenziale.

Condizioni intrinseche. La condizione del bene è ordinaria in discreto stato conservativo il fabbricato degli anni '70, in modesto stato conservativo l'alloggio con finiture ed impianti risalenti agli anni '70.

L'analisi di mercato è stata rivolta ai prezzi statistici desunti dagli osservatori immobiliari ufficiali (OMI anno 2025 1° semestre) che attribuiscono per la zona D4 Periferica espansione Nord di Scandiano per abitazione di tipo economico in normale stato di conservazione euro/mq 800/1.050,00, box euro/mq 470/650,00.

¹ Regolamento 575/2013/UE art.4 comma 1 punto 76 definizione equivalente agli I.V.S.

La seconda analisi è stata rivolta al mercato locale *asking-price* che nella specifica zona residenziale vede vendite di alloggi con autorimessa non ammodernati da 1.000 a 1.500,00 euro/mq.

Elaborate le suddette ricerche, riferendole alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene come illustrate, si attribuisce all'alloggio un valore unitario prudenziale di 1.200,00 euro/mq e all'autorimessa euro 15.000 a corpo.

Superfici

Le superfici commerciali utilizzate per il calcolo della presente stima sono state desunte dai dati catastali, risultanti di 88 mq per l'alloggio con cantina e 23 mq per l'autorimessa, superfici comprensive delle murature interne e perimetrali.

Diritto d'abitazione

Il bene è gravato da **diritto d'abitazione** del coniuge superstite [REDACTED], pertanto il valore della proprietà viene deprezzato del 15 % secondo i coefficienti d'usufrutto.

Il valore finale del bene arrotondato è da intendersi a corpo e non a misura.

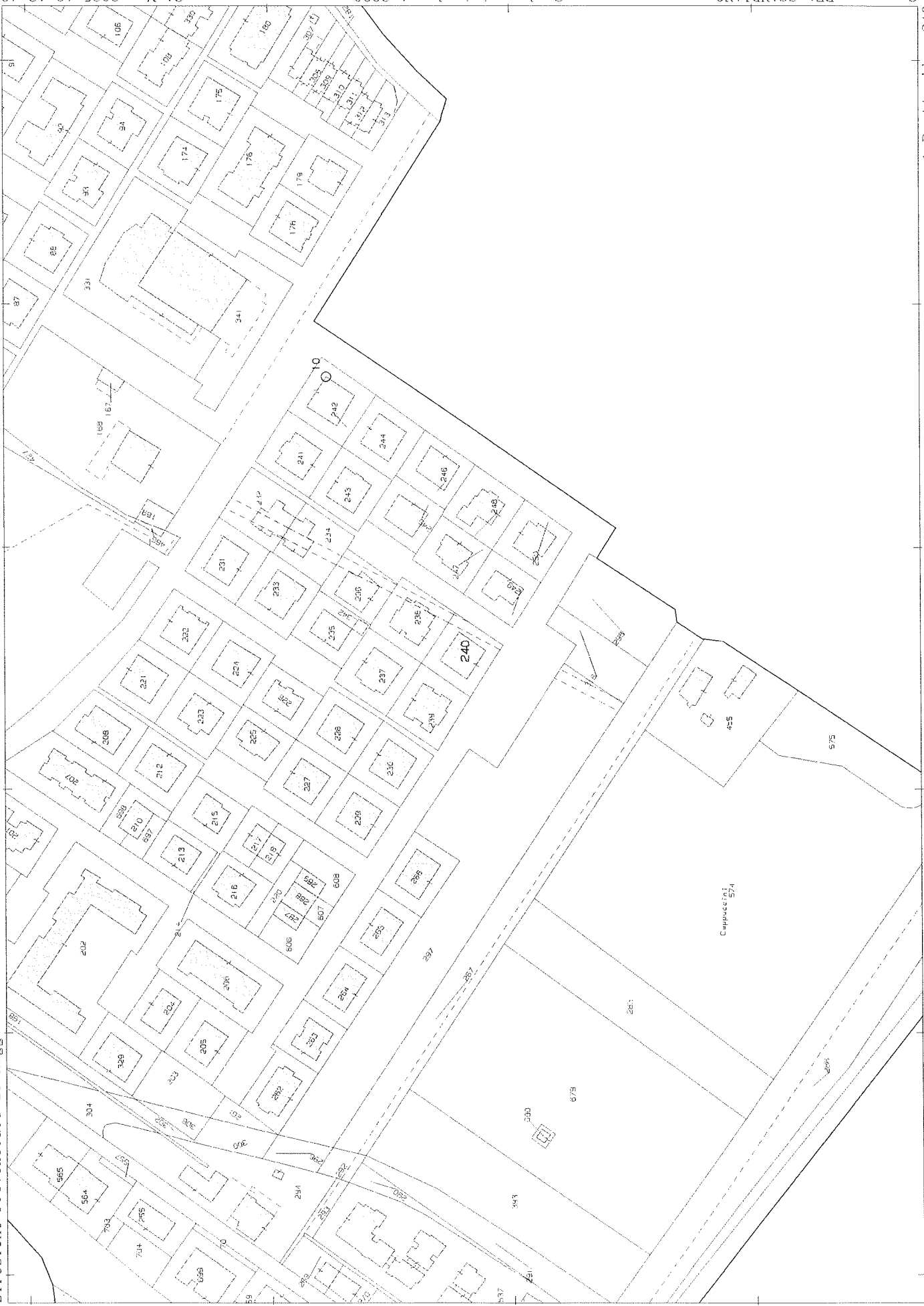
STIMA DEI BENI A CORPO INTERO PROPRIETA'

**Valore attuale di mercato alloggio e autorimessa intera proprietà
euro centoventimila - euro 120.000,00**

**Valore attuale di mercato proprietà gravata da diritto d'abitazione
euro cento duemila - euro 102.000,00**

Il bene non risulta comodamente divisibile (art.720 e 1114c.c.) pertanto la quota d'interesse di 1/9 deprezzata (-10%) ha il seguente valore:

**Valore attuale quota di proprietà 1/9
Euro diecimila - euro 10.000,00**



N=4940200

1 Particella: 240

E=1634100

Comune: (RE) SCANDIANO
Foglio: 21

Scala originale: 1:2000

21-Mag-2025 19:12:49
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica TS44037/2025

MODULARIO
F. Cat. N. T. 313

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 635)

Lice
15

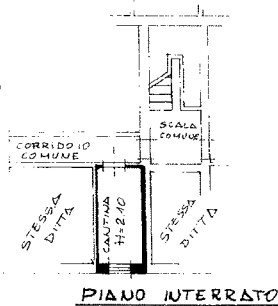
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SCANDIANO

Via NUOVA STRADA

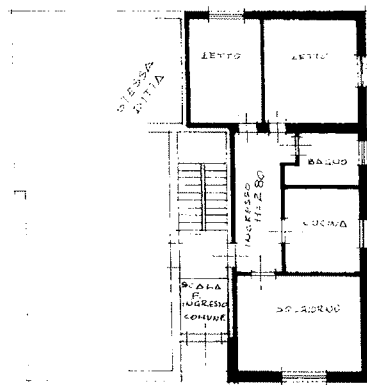
Ditta EVI. RICCARDO NATO A. R.E. IL 31-1-1917 RESIDENTE A SCANDIANO VIA MARTIRI DELLA

LIBERTA' N. 13

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO EMILIA

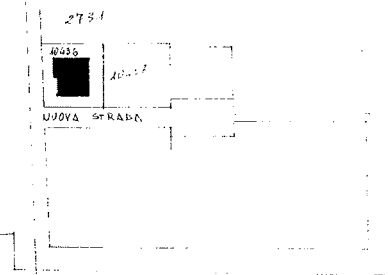
FOGLIO 28
MAPPALE 10436

PIANO INTERRATO



NUOVA STRADA

PIANO TERRA



PLANIMETRIA SCALA 1:200

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

10436

Map 10436

Compilata dal Geom. DARDANELLI

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

PRIMO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di R.E.

DATA 5-12-75

Firma: dardelli primo

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE

ACCETTABILE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

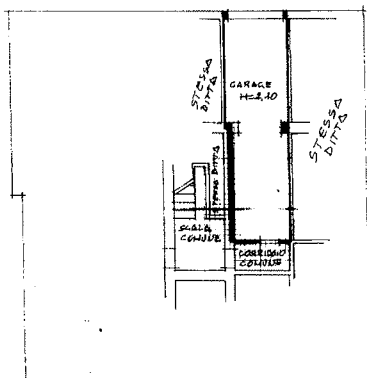
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Line
15

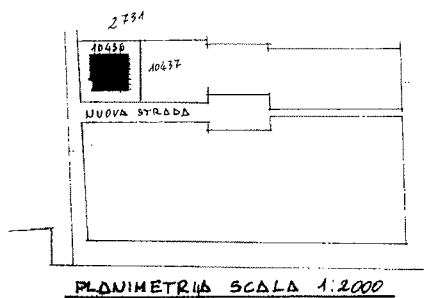
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 687)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SCANDIANO Via NUOVA STRADA
 Ditta EVI RICCARDO n. SCANDIANO il 3-1-1977 residente a SCANDIANO VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 13
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO EMILIA

FOGLIO 25
MAPPALE 10436

PIANO INTERRATO



PLANIMETRIA SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

14336

Mapp. 10436/9

Compilata dal Geom. DARDANELLI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

PRIMO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRIdella Provincia di REDATA 5-12-75Firma: dardelli primo

