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 bolitimanuela@gmail.com - pec manuela.boliti@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N.5/2025
CASTIGLIONI GRAZIELLA

GIUDICE DOTT. SIMONA BOIARDI
LIQUIDATORE AVV. SERENA BARBATO



LOTTO I

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA – LOTTO I

PIENA PROPRIETA' DI AUTORIMESSA
VIA G. DONATI N.34 SCANDIANO (RE)

REGGIO EMILIA 23 FEBBRAIO 2026

SOMMARIO

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO 3

2-TIPOLOGIA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI 3

3 – DESCRIZIONE DEI BENI 4

3.1-UBICAZIONE 4

3.2-INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI 5

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE 6

3.4-DESCRIZIONE DEI BENI 7

3.5-DESCRIZIONE EDILIZIA 8

3.6-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI 8

3.7-VINCOLI E ONERI GIURIDICI 9

4 – VALUTAZIONI ESTIMATIVE 10

4.1-CRITERI ESTIMATIVI 10

4.2–STIMA DEL BENE - VALORE DI LIQUIDAZIONE 11

5- NOTE ALLA PERIZIA 12

6- ALLEGATI 13

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

La sottoscritta geometra Manuela Boliti inscritta 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 Castiglioni Graziella nella qualità di titolare e personalmente responsabile per le obbligazioni dello Studio Castiglioni Graziella.

Il sottoscritto esperto estimatore ha esperito l'incarico elaborando la presente relazione di stima che contiene le informazioni e le risultanze previste dall'art.173-bis disp. Att. C.P.C. e i contenuti previsti nei rapporti di *Due Diligence Immobiliare*.

La stima del compendio immobiliare è stata affrontata per la **determinazione del più probabile valore di mercato attuale del cespite e di un secondo valore di liquidazione utile alla vendita giudiziaria dei beni.**

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ho provveduto ad eseguire i necessari sopralluoghi ed accertamenti tecnici sull'attuale condizione dei beni e all'esame della documentazione acquisita presso i pubblici uffici, al fine di verificare la situazione amministrativa dei beni e la conseguente commerciabilità.

I beni di piena proprietà del soggetto ed oggetto della presente perizia sono identificati nel LOTTO 1.

2-TIPOLOGIA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene immobile di piena proprietà è **un'autorimessa posta in via G. Donati n.34 Comune di Scandiano (RE)**, oggetto di sopralluogo in data 12 dicembre 2025, le descrizioni e valutazioni sono da riferirsi a tale periodo, allo stato verificato in loco e ai documenti reperiti presso le amministrazioni pubbliche.

3 – DESCRIZIONE DEI BENI

3.1-UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato nel quartiere residenziale di prima espansione nord del Comune di Scandiano (RE) in via Giuseppe Donati n.34, posizione con ottimi servizi e collegamenti.



VISTA AEREA COLLOCAZIONE SUL TERRITORIO

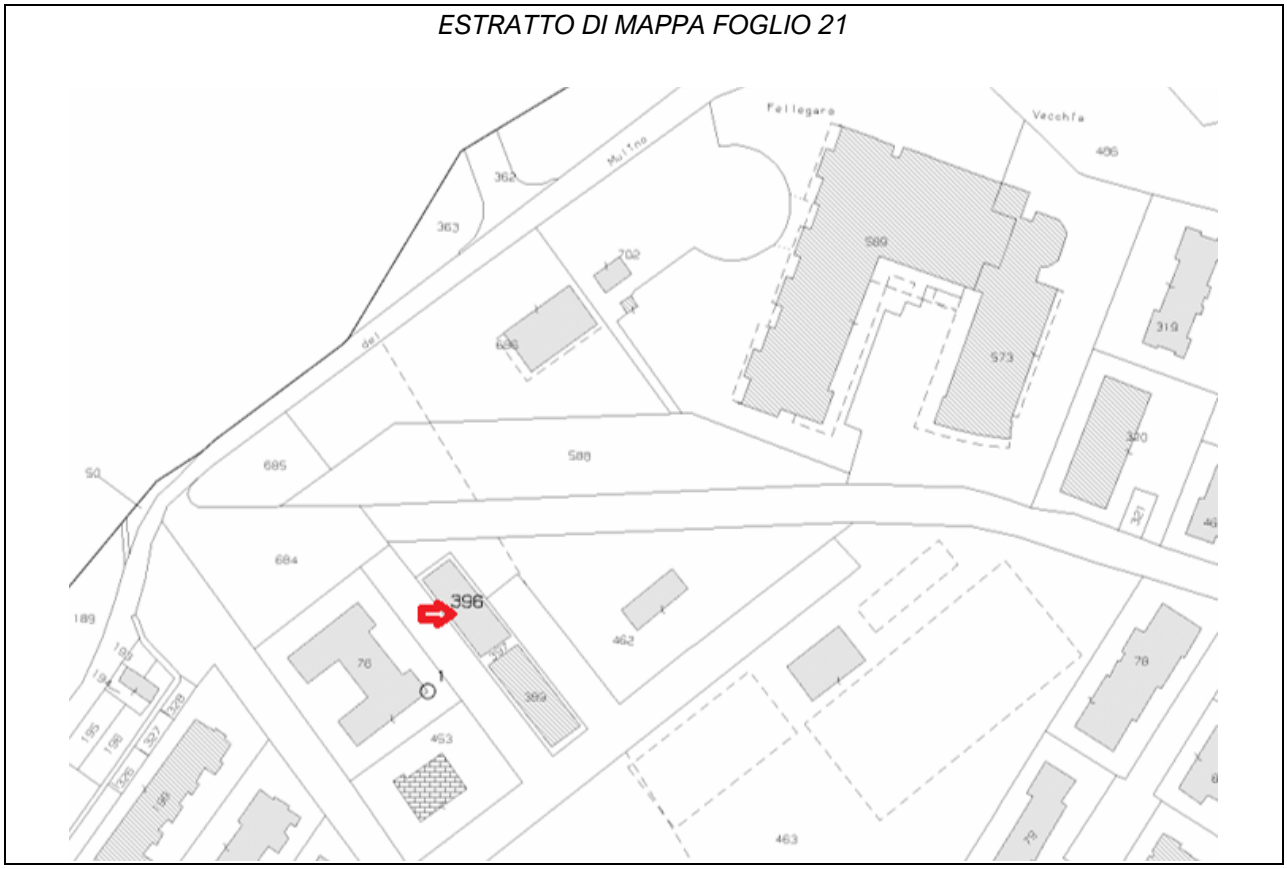


VISTA AEREA D'UBICAZIONE

3.2-INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

L'immobile in cui è ubicato il garage è identificato in mappa catastale al foglio 21 particella 396.

ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 21



*BENI CENSITI AL **CATASTO FABBRICATI** (C.F.)*

INTESTATI:

CASTIGLIONI GRAZIELLA n. a Ligonchio (RE) il 19/07/1956 – CSTGZL56L59E585I Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Tipologia del bene	*Ubicazione*	***Dati catastali***						
		Sez. Urbana	***Fg.***	***Zona cens.***	***Mappale e subalterno***	***Consistenza e superficie***	***Categoria[1] e classe***	***Rendita***
GARAGE	Comune **SCANDIANO** Via Giuseppe Donati p. T	/	**21**	/	**396 sub.12**	25 mq Sc=29 mq	C/6 cl.2^	Euro 80,05

Pertinenze comuni: camminamenti mappale 397 comune ai mappali 398 e 396.

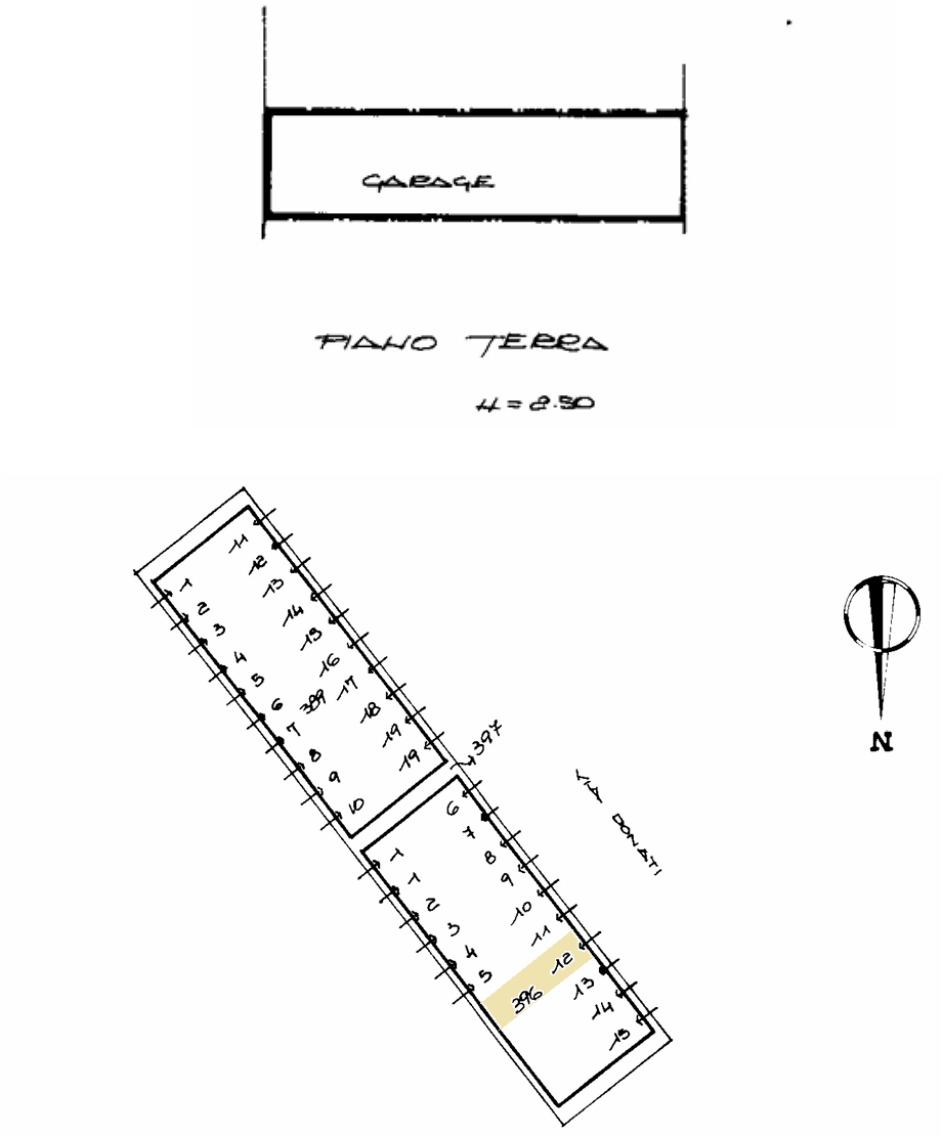
Confini subalterno 12: nord-est e sud-ovest mappale 397 (camminamenti comuni), nord-ovest altre ragioni sub.12, sud-est altre ragioni sub.11.

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale agli atti dell'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Reggio Emilia Servizi catastali.
- La proprietà risulta correttamente censita e rappresentata in mappa e nella planimetria catastale del 25/09/1991.

Risulta attestabile la conformità catastale di cui al D.L. 78/2010 art.19 c. 14.

ESTRATTO PLANIMETRA CATASTALE sub.12 E ELABORATO PLANIMETRICO



in allegati 1 – documentazione catastale

[1] Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138

3.4-DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di stima è un garage doppio posto in corpo di fabbrica adibito ad autorimesse limitrofo a palazzi residenziali. Si tratta di un locale con dimensioni interne di ml 2,60x10,20, altezza interna min. ml 2,50, postone d'accesso carrabile basculante in lamiera, in normale stato di manutenzione. Secondo gli standard attuali le dimensioni in larghezza risultano sufficienti ma ridotte e la dimensione in lunghezza permette il parcheggio di due vetture di media o piccola dimensione.

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











3.5-DESCRIZIONE EDILIZIA

Il fabbricato risulta edificato nel 1990 come da documentazione edilizia reperita con l'accesso atti presso il Comune di Scandiano eseguito il 21/01/2026 protocollo n.33383 del 15/12/2025, di seguito l'elenco dei titoli rilasciati:

- Concessione Edilizia Gratuita n.40/90 del 31/03/1990 per costruzione di n.34 autorimesse di servizio al quartiere ex Bismar;
- Concessione Edilizia Gratuita n.40/90 del 26/02/1991 per variante al progetto;
- Autorizzazione di Usabilità provvisoria n.14/91 del 07/06/1991 su richiesta del 22/04/1991 PG.6904 corredata da certificato di collaudo, accatastamento immobile, dichiarazione impianto elettrico.

Agli atti la **convenzione attuativa** del progetto approvata con Delibera n.80 del 16/01/1990 prot.1275, che regolava i tempi di realizzazione, la qualità tecnica dell'intervento, i prezzi di vendita dell'area e i prezzi di vendita delle autorimesse (art.5-6).

Dall'analisi dei suddetti documenti e dei progetti autorizzati, confrontate con i rilievi in sopralluogo, risulta una condizione edilizia regolare.

in allegato 2 – documentazione edilizia

3.6-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

PROVENIENZA

I beni provengono alla proprietà per stipula del seguente atto:

- ✓ Atto di compravendita a ministero Notaio G. d'Avolio del 22/09/2014 Rep. n. 34855/10773 trascritto a Reggio Emilia il 03/10/2014 n. 11774 R.P. per la quota intera di piena proprietà

dell'autorimessa, da Ferraroni Massimiliano a Castiglioni Graziella per la somma di euro 18.000,00.

OCCUPAZIONE

Gli immobili alla data del sopralluogo sono risultati a disposizione della proprietà.

in allegato 3 – atto di provenienza

3.7-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Per i vincoli gravanti sull'immobile in stima si è eseguita ispezione ipotecaria all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Emilia Servizio Pubblicità in data 12/12/2025, rilevando l'assenza di gravami trascritti ad esclusione della trascrizione della Sentenza di apertura della Liquidazione Controllata Tribunale di Reggio Emilia Rep.26/2025 del 05/03/2025 trascritta il 20/03/2025 al n.4003 R.P.

Si rimanda alle successive verifiche notarili.

in allegato 4 – ispezione ipotecaria

4 – VALUTAZIONI ESTIMATIVE

4.1-CRITERI ESTIMATIVI

Il quesito posto all'esperto richiede una stima utile a determinare la valorizzazione commerciale del bene a **valore di mercato**[2] "*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 'adeguata 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[3].

Va precisato che il contesto descritto nelle premesse al capitolo 1 genera una condizione di vendita nell'ambito di una procedura di Liquidazione Giudiziale con tempi determinati e minori garanzie del venditore, si tratta pertanto di determinare il **valore di liquidazione**[4] del bene in uno scenario fallimentare basandosi quindi sul valore di mercato deprezzato.

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 quartare residenziale.

Condizioni intrinseche. La condizione del bene è ordinaria in discreto stato conservativo per l'uso destinato.

---

[2] Regolamento 575/2013/UE art.4 comma 1 punto 76 definizione equivalente agli I.V.S.
3 IVS 2007 – GN 1, nota 5.11.1: "Quando sono disponibili i dati necessari, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e sistematico per stimare il valore".

[4] I.V.S 2 3.7 - valore di liquidazione o di vendita forzata

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 box in normale stato di conservazione euro/mq 470/650,00.

La seconda analisi è stata rivolta al mercato locale *asking-price* che nelle zone residenziali limitrofe al centro di Scandiano vede vendite di box per un posto auto a euro 15.000 a corpo.

La terza analisi ha ricercato compravendite recenti avvenute nello stesso immobile rilevando un primo atto del 19/01/2023 Notaio G. Baja Guarenti rep.13855 ad oggetto il garage limitrofo subalterno 8 di mq 15 venduto all'importo di euro 18.000, e un secondo atto del 17.12.2024 Notaio G. Baja Guarenti rep.17205 ad oggetto il garage limitrofo subalterno 10 di mq 14 venduto all'importo di euro 11.800

Elaborate le suddette ricerche, riferendole alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene come illustrate, principalmente riferite alla superficie per doppio garage con unico accesso, si attribuisce un valore unitario prudenziale a corpo di euro 18.000 corrispondenti a circa euro/mq 650,00.

Superfici

Le superfici commerciali utilizzate per il calcolo della presente stima sono state desunte dai dati catastali, verificate in loco e risultanti di 29 mq comprensivi delle murature perimetrali.

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 intera proprietà
euro diciottomila - euro 18.000,00

4.2–STIMA DEL BENE - VALORE DI LIQUIDAZIONE

La vendita nell'ambito di una procedura di Liquidazione Giudiziaria con tempi determinati e minori garanzie del venditore si traduce in un deprezzamento del valore di mercato del bene

nell'ordine di circa il 20% che tiene conto della vendita forzata di liquidazione corrispondente al **prezzo base d'asta**.

Valore attuale di liquidazione – prezzo base d'asta
euro quattordicimila quattrocento - euro 14.400,00

Il valore sopra indicato di **Euro 14.400** dovrà costituire il prezzo base ma, trattandosi di vendita forzosa da effettuarsi nel rispetto delle previsioni di cui al codice procedura civile, si dovrà applicare la previsione di cui all'art. 571 cpc prevedendo la possibilità di fare un'offerta minima pari al 75% del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita e corrispondente a euro 10.800,00.

5- NOTE ALLA PERIZIA

Il bene è stato stimato per la vendita in **unico lotto** non essendo il bene divisibile.

I dati edilizi indicati nella perizia sono stati riportati come forniti dall'amministrazione comunale.

La stima di valutazione degli immobili ha tenuto conto dei soli vincoli evidenziati escludendo eventuali gravami finanziari in essere o eventuali vincoli non evidenziati nella presente perizia; a tal proposito si sono riferiti i maggiori gravami e vincoli già indicati nelle compravendite avvenute del complesso e reperite agli atti pubblici.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione il valutatore dichiara:

- che la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e alle condizioni riportate;

- di non avere nessun interesse verso il bene in questione e di aver agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione di esperto estimatore e di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile che è stato visionato personalmente.

La presente perizia è integrata, per la corretta lettura, con gli allegati che rappresentano parte integrante della stessa.

6- ALLEGATI

- *All.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE*
- *All.2 DOCUMENTAZIONE EDILIZIA*
- *All.3 ATTO DI PROVENIENZA*
- *All.4 ISPEZIONI IPOTECARIE*

Reggio Emilia, li 23.02.2026

L'esperto estimatore



geom. BOLITI MANUELA