

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 212/2024

Giudice delegato: **G.E. Dott. Camilla Sommariva**

Esecuzione promossa da:

Contro:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili in Novellara (RE) Via V. Marchi n. 24

Esperto designato: Ing. Fiorenza Pierli



Studio Tecnico Associato Ing. Giovanni Davoli – Ing. Fiorenza Pierli

Via Romana, 10 Albinea (RE) telefono 0522.1845122 mail: studiodavolipierli@gmail.it

SOMMARIO

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2-COMUNICAZIONI	3
3-DATI CATASTALI	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	4
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	5
4-DESCRIZIONE DEI BENI	5
5- LOTTI DI VENDITA	18
5.1-LOTTO UNICO	18
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	18
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	18
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITÀ EDILIZIA	19
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	31
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	32
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	32
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	33
5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE	33
5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	34
VALORE LOTTO UNICO	35
5.1.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA	36
6-ALTRE OSSERVAZIONI	36
6.1 COMODATI	36
6.2 CONDOMINIO	36
6.3 QUALIFICAZIONE FISCALE	36
6.4 ASSUNZIONI METODOLOGICHE	37
7-ALLEGATI	38

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA N°212/2024

Esecutati:

Procedente:

- **Data conferimento incarico:** 16/04/2025
- **Scadenza di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni: 15/09/2025
- **Udienza:** 15/10/2025
- **Atto di pignoramento:** trascritto RG 26136 e RP 19251 il 29/11/2024
- **Contributo unificato:** SI

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o PEC¹ della nomina, dell'inizio delle operazioni peritali previste per il giorno 28/04/2025 alle ore 09:00 che avverrà in via telematica in videoconferenza, e della data del sopralluogo da definire con il custode IVG Reggio Emilia. In particolare sono stati avvertiti:

Il sopralluogo si è svolto in data 14/05/2025 alla presenza degli esecutati Sig.ri e del custode giudiziario IVG .

Durante lo stesso sopralluogo lo Scrivente ha fatto accesso agli immobili e ha effettuato rilievi metrici atti a verificarne la consistenza (in allegato 13).

Lo Scrivente ha verificato che copia del provvedimento del GE contenente il quesito sia stato consegnato al debitore che abita nell'immobile affinché questi sia edotto degli obblighi che lo stesso è tenuto a rispettare come indicato nel quesito stesso.

Copia della presente perizia verrà trasmessa in forma semplice via mail agli esecutati e via pec all'avvocato del procedente.

¹ Vedi allegato 4

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI NOVELLARA (RE) (F960)

INTESTATI:

•

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Superficie catastale	Rendita
ABITAZIONE	NOVELLARA (RE)	37	-	278 sub.-	4,5 vani	A/4	-	-

3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

IIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI NOVELLARA (RE) (F960)

INTESTATI:

•

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
EDIFICIO A SCHIERA RESIDENZIALE	NOVELLARA (RE) VIA VITTORIO MARCHI n.24 Piano T-1 - 2	37	-	278 sub.1	5,5 vani	A/2 di 2 [^] classe	Totale:101 mq Totale escluse aree scoperte** : 95 mq	525,49 €
AUTORIMESSA	NOVELLARA (RE) VIA VITTORIO MARCHI n.24 Piano T	37	-	278 sub.2	16 mq	C/6 di 3 [^] classe	Totale: 20 mq	76,02 €

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

² Vedi allegato 5

³ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dalla trascrizione dell'atto di pignoramento (vedi allegato 5) mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale. **Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati. Si segnala che nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione l'immobile pignorato risulta censito con il vecchio identificativo catastale prima della costituzione del 2021 con i nuovi identificativi catastali.**

Durante il sopralluogo **NON sono state riscontrate difformità** tra la consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata e le ultime planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato 3), a meno di tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004 e di diverse destinazioni d'uso di alcuni vani da ripristinare, in dettaglio: la cantina al PT (ad uso studio al sopralluogo) e la soffitta (ad uso camera da letto al sopralluogo), come meglio riportato nei paragrafi inerenti la regolarità edilizia ed eventuali opere di ripristino.

Confini catastali: (così come desunti dall'atto di provenienza) in unico corpo con Via Marchi e altre ragioni.

4-DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di edificio a schiera di civile abitazione da terra a tetto, un garage e retrostante piccolo cortile. Il tutto sito in Via Vittorio Marchi n. 24 nel centro storico di Novellara (RE)

Piena proprietà di edificio a schiera di civile abitazione da terra a tetto, un garage e retrostante piccolo cortile esclusivo. Il tutto sito in Via Vittorio Marchi n. 24 nel centro storico di Novellara (RE).

Il fabbricato in oggetto, privo di ascensore, è sito in zona centrale di Novellara (RE), dotato di servizi essenziali e servita dai mezzi di trasporto pubblico. Come da titolo precedente (in allegato 6), "l'immobile è disposto su due livelli oltre il piano sottotetto e presenta accesso da Via Marchi tramite portico privato ad uso pubblico". L'edificio risulta essere stato oggetto di recente ristrutturazione edilizia ed energetica con ultimazione lavori nel 2020.

In base all'attuale strumento urbanistico vigente, PSC-RUE VARIANTE 2, le unità immobiliari in oggetto risultano classificate come immobili in centro storico con valore architettonico definito di *valore ambientale e prospetti di valore storico-architettonico* di tipo B.

In base al PUG, ad oggi⁴ assunto, le unità immobiliari in oggetto risultano *ES - edifici e complessi di interesse storico-architettonico e culturale-testimoniale* (artt.5.8, 5.9 interni al TU e art 6.9 nel territorio rurale) in base alla "D- disciplina del PUG - D.2.2.f Disciplina degli interventi diretti Novellara "; in particolare risultano *ES.3.1 - Unità*

⁴ Alla data del 01/09/2025 il PUG risulta assunto, in attesa di successiva adozione e successiva approvazione definitiva.

edilizie di interesse culturale e testimoniale integre. L'edificio risulta con struttura in muratura portante coibentata e finitura esterna intonacata. L'edificio si presenta in ottime condizioni manutentive.

L'edificio a schiera da terra a tetto, di cui al sub.1, risulta costituito al PT da: ingresso, una cantina (ad uso studio al sopralluogo, avente Hm=2.51 ml), una lavanderia (Hm sottotrave=2.40 ml e Hm sopratrave=2.55 ml), un portico coperto con piccolo cortile interno esclusivo. Al primo piano l'edificio, collegato al PT tramite scala interna, risulta costituito da: monolocale (ad uso soggiorno al sopralluogo, con Hm sottotrave=2.36 ml e Hm sopratrave=2.52 ml nella zona centrale, Hmax=3.90 ml), angolo cottura (Hm sottotrave=2.52 ml e Hm sopratrave=2.65 ml), disimpegno, bagno (Hmin=2.81 ml), angolo studio. Al secondo piano l'edificio, collegato al 1P da scala a chiocciola interna, risulta costituito da una soffitta (ad uso camera da letto al sopralluogo, con H variabili da 2.55 ml a 1.46 ml), un bagno (Hmax sottotrave=2.36 ml) e un locale tecnico parzialmente scoperto. Una autorimessa al PT con accesso sia dal portico su Via Marchi tramite portone basculante che dal piano terra dell'edificio a schiera tramite porta interna. Nel cortile interno esclusivo di circa 34 mq al sopralluogo risultava presente una casetta in legno dalle dimensioni di circa 2.00 ml x 2.30 ml, con Hm pari a circa 1.97 ml, da considerarsi un elemento di arredo.

Per una più esaustiva descrizione si rimanda alla relazione tecnica allegata alla pratica edilizia di ristrutturazione (fascicolo edilizio completo in allegato 10) di cui si riporta un estratto: *"Il progetto di ristrutturazione prevede la redistribuzione delle stanze mantenendo l'assetto originario del fabbricato; pertanto al piano terra rimarranno i locali di servizio e sarà ricavata la cantina. Il nuovo accesso al piano superiore sarà ricavato nell'ingresso dove sarà posta scala a giorno con struttura portante su un lato in modo da avere la più ampia visibilità spaziale dell'ingresso. [...] Il nuovo solaio orizzontale sarà in legno. Al piano primo sarà demolita parte della muratura divisoria [...] per permettere di avere un ampio locale dotato di illuminazione naturale. Il collegamento con il piano sottotetto, ora raggiungibile tramite botola, sarà possibile inserendo scala a vista in ferro. Il progetto di restauro prevede la sostituzione del solaio di copertura in latero-cemento, con nuovo solaio in legno coibentato come da D.G.R. 1715/2016 Regione Emilia Romagna. Il rifacimento della copertura prevede la realizzazione di consolidamento della struttura di appoggio dei travetti in legno sia del fronte su strada che del lato verso il cortile interno. Sarà pertanto realizzato cordolo in c.a. di sostegno. Il manto di copertura rimarrà in coppi vecchi e le lattonerie in rame. L'edificio, seppur vincolato, sarà riqualificato tenendo anche conto delle richieste di miglioramento energetico imposte dalla Norma nazionale e regionale. Pertanto, sul fronte strada sarà previsto isolamento dall'interno con materiale termoriflettente e controparete in cartongesso; il solaio su portico pubblico sarà coibentato e controsoffittato dall'esterno così da avere la continuità visiva con il resto dei solai del portico. Sul lato interno verso il cortile di pertinenza si prevede la realizzazione di cappotto esterno che sarà "mitigato" rispetto al fabbricato adiacente, in parte dal muro di cinta ed in parte dal tubo di gronda presente a confine tra gli edifici. I serramenti saranno in legno. Sarà sostituito il portone di accesso all'autorimessa con portone in legno coibentato; il portoncino d'ingresso all'abitazione sarà restaurato e migliorato termicamente. Gli scuri in legno su via Marchi saranno restaurati. L'intervento prevede anche la ristrutturazione dell'impianto termico che sarà con*

pannelli radianti a basso spessore posati sul pavimento esistente, distribuiti a collettori e regolazione ambiente con compensazione di sonda climatica. Il generatore di calore sarà del tipo in pompa di calore e sarà posto nel locale tecnico posto nel sottotetto. Si andrà in deroga alla sola quota di FER richiesta dalla DGR 1715/2016 poiché trattasi di edificio vincolato. Strutturalmente è previsto l'inserimento di travi di sostegno in ferro a sostegno dei solai in corrispondenza delle aperture corrispondenti ai nuovi vani scala. Sarà eseguito il consolidamento della muratura, ove necessario, con l'utilizzo di mattoni vecchi di recupero e intonaco rinforzato. In alcuni punti dell'abitazione sarà mantenuta a vista la muratura a testimonianza della storicità della struttura stessa."

L'edificio a schiera si presenta in ottimo stato di conduzione e manutenzione, per la recente ristrutturazione: presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica ed in laminato nella soffitta uso camera da letto. I serramenti sono nuovi con doppi vetri, con tapparelle automatiche e tende motorizzate nelle finestre che danno sul cortile interno mentre con scuri esterni recentemente restaurati nelle finestre che si affacciano sulla via principale (via Marchi). Bagni al primo e secondo piano con sanitari in ceramica di recente posa, il tutto in ottimo stato manutentivo. Le pareti interne sono parzialmente intonacate e ben tinteggiate; in parte sono stati mantenuti i mattoni faccia a vista. Nella lavanderia al piano terra è presente un boiler (marca Ariston modello VLS EVO PLUS 80 EU, l 65) ed un pozzo; nel vano tecnico al secondo piano risulta presente un altro boiler (marca Ariston) e l'unità esterna della pompa di calore (marca Mitsubishi). Come risulta dai documenti tecnici allegati alla variante finale in corso d'opera della SCIA in ristrutturazione: *"tale variante riguarda la sola porzione del sottotetto dove sono stati ricavati dei vani tecnici per l'alloggiamento delle unità esterne dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento ed il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. [...] Gli impianti sono del tipo in pompa di calore, alimentati ad energia elettrica. La pompa di calore aria/acqua, per funzionare recupera energia dall'aria esterna e la utilizza per riscaldare l'acqua contenuta nella serpentina del riscaldamento a pavimento. All'interno dell'impianto, un liquido permette di scambiare calore tra l'ambiente esterno e quello interno, o viceversa. Nell'unità esterna, all'aria viene sottratto calore per portare il liquido scambiatore a temperature molto basse e quindi comprimerlo per farlo condensare. Per avere accesso all'aria esterna, è stato necessario realizzare un'apertura nella copertura che fosse costantemente aperta nel momento di funzionamento dell'impianto. L'impianto viene utilizzato sia in inverno che in estate (la pompa di calore fa funzionare il pavimento radiante in inverno e gli split in estate). L'accesso al terrazzino ed ai locali tecnici avviene da vano realizzato con caratteristiche analoghe ai serramenti esterni del fabbricato ristrutturato. Al centro del terrazzino, pavimentato con klinker, è presente una caditoia grigliata per lo scarico della condensa dell'unità esterna della pompa di calore. Lo scarico della condensa confluisce nella rete di scarico dell'abitazione."* Dal punto di vista impiantistico quindi gli impianti sono del tipo a pompa di calore, alimentati ad energia elettrica. L'edificio a schiera non risulta collegato alla rete gas, come previsto dal progetto e come confermato al sopralluogo dagli esecutati. Il riscaldamento risulta del tipo a pavimento anche nei locali accessori al piano terra (ingresso, cantina ad uso studio e lavanderia) e per il raffrescamento presenti due split interni all'edificio a schiera al 1P e 2P (marca Mitsubishi). Nel monolocale al sopralluogo risultava presente anche una stufa a pellet

di cui non è stata reperita documentazione tecnica e per la quale si raccomanda verifica con tecnico specializzato.

Al momento del sopralluogo, all'interno dell'alloggio risultavano presenti beni mobili di proprietà degli esecutati in ottimo stato di conservazione, che gli stessi esecutati si impegnano a rimuovere.

La Sup. commerciale parametrata dell'edificio a schiera risulta di circa 97 mq⁵, costituita dalla superficie commerciale dei locali principali di circa 62 mq al primo piano, dall'ingresso/cantina/lavanderia al piano terra e della soffitta/WC al secondo piano di circa 51 mq complessivi (considerati al 60% in quanto rifiniti impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali della superficie principale), dal portico di circa 8 mq (considerato al 40%) e dal locale tecnico al secondo piano di circa 6 mq (considerato al 15%). **Cortile interno esclusivo di circa 34 mq stimato a corpo e a parte. Autorimessa di circa 20 mq complessivi catastali stimata a corpo e a parte.**



Edificio esterno



Edificio esterno

5

La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo



Ingresso e Cantina (ad uso studio) - PT



Lavanderia - PT



Portico PT



Cortile ad uso esclusivo



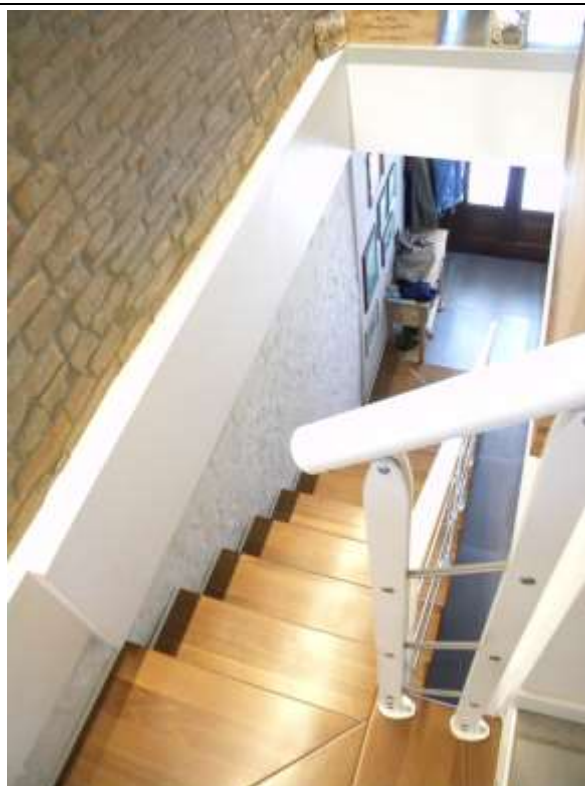
Casetta di legno nel cortile esclusivo



Interno casetta di legno nel cortile esclusivo



Autorimessa - PT



Dettaglio scala interna dal PT al 1P



Monocale (ad uso Soggiorno)– 1°P



Monocale (ad uso Soggiorno)– 1°P



Angolo cottura – 1°P



Monocale (ad uso Soggiorno) – 1°P



Bagno – 1°P



Bagno – 2°P



Vista soppalco interno dal monolocale



Dettaglio stufa a pellet



Dettaglio scala a chiocciola interna



Soffitta (ad uso camera da letto) – 2°P



Soffitta (ad uso camera da letto) – 2°P



Soffitta (ad uso camera da letto) – 2°P

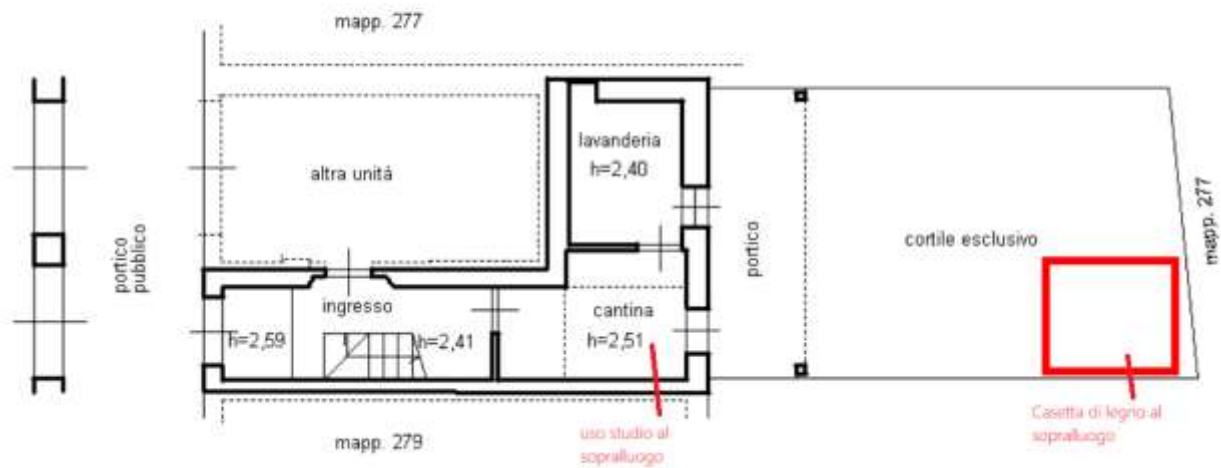


*Dettaglio unità esterna pompa di calore
marca Mitsubishi nel L.T. (Locale tecnico)
parzialmente scoperto – 2°P*



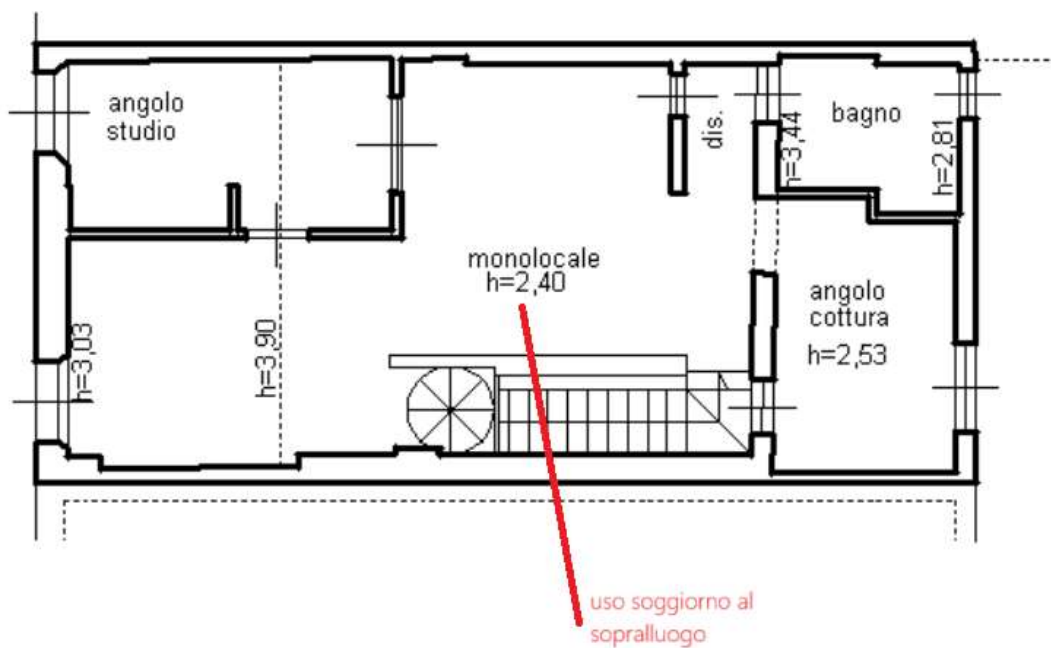
*Dettaglio boiler nel L.T. (Locale tecnico)
parzialmente scoperto – 2°P*

PIANO TERRA



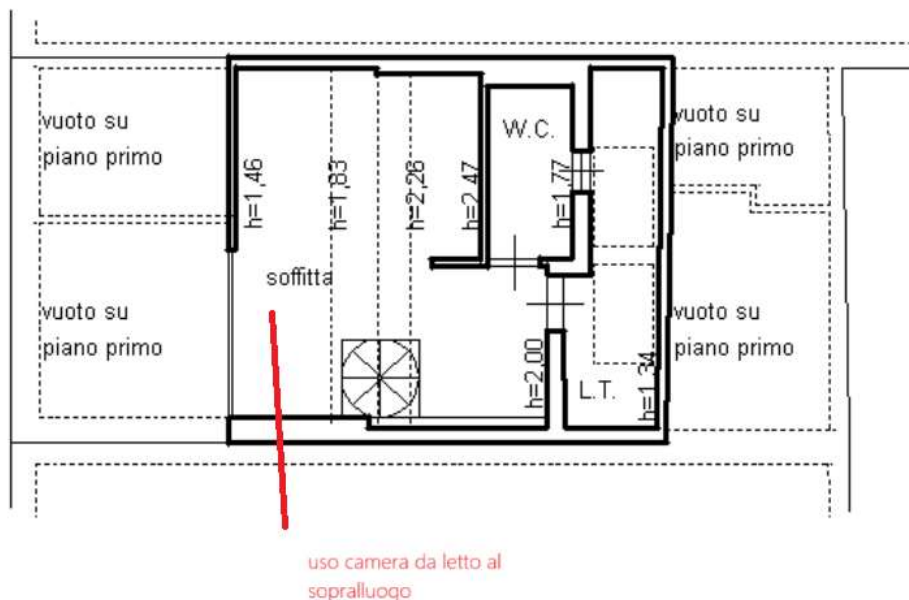
Planimetria dell'appartamento al piano terra (sub. 1) – fuori scala-

PIANO PRIMO

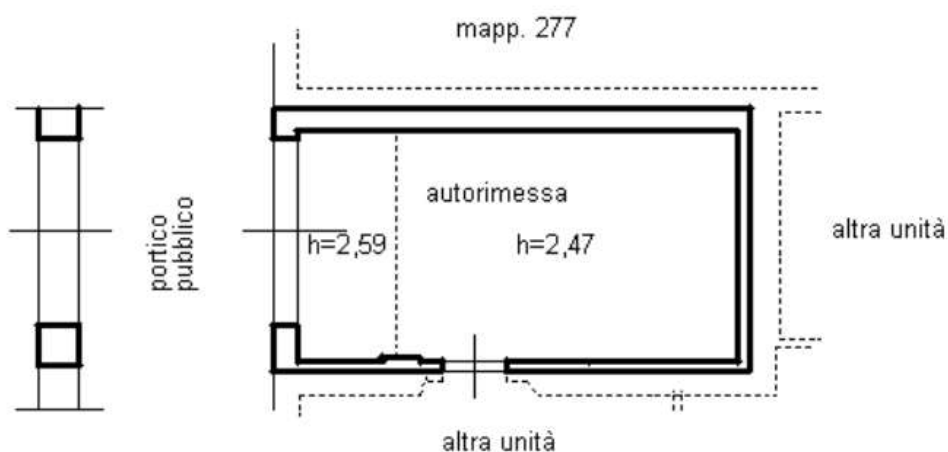


Planimetria dell'edificio a schiera al primo piano (sub. 1) – fuori scala–

PIANO SECONDO



Planimetria dell'edificio a schiera al secondo piano (sub. 1) – fuori scala-



PIANO TERRA

Planimetria dell'autorimessa al piano terra (sub.2) – fuori scala-

5- LOTTI DI VENDITA

Trattasi di unico lotto funzionale, che prevede la messa in vendita dell'edificio a schiera ad uso residenziale unitamente all'autorimessa.

5.1-LOTTO UNICO

5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI NOVELLARA (RE) (F960)

INTESTATI:

•

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
EDIFICIO A SCHIERA RESIDENZIALE	NOVELLARA (RE) VIA VITTORIO MARCHI n.24 Piano T-1 - 2	37	-	278 sub.1	5,5 vani	A/2 di 2 [^] classe	Totale:101 mq Totale escluse aree scoperte**: 95 mq	525,49 €
AUTORIMESSA	NOVELLARA (RE) VIA VITTORIO MARCHI n. 24 Piano T	37	-	278 sub.2	16 mq	C/6 di 3 [^] classe	Totale: 20 mq	76,02 €

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di edificio a schiera di civile abitazione da terra a tetto, un garage e retrostante piccolo cortile esclusivo. Il tutto sito in Via Vittorio Marchi n. 24 nel centro storico di Novellara (RE). L'edificio a schiera, in ottime condizioni manutentive per recente ristrutturazione edilizia ed energetica con ultimazione lavori nel 2020, di circa 97 mq commerciali, risulta costituito al piano terra da: ingresso, una cantina (ad uso studio al sopralluogo), una lavanderia, un portico coperto. Al primo piano l'edificio, collegato al PT tramite scala interna, risulta costituito da: monolocale (ad uso soggiorno al sopralluogo, Hmax=3.90 ml), angolo cottura, bagno, angolo studio. Al secondo piano l'edificio, collegato al 1P da scala a chiocciola interna, risulta costituito da una soffitta (ad uso camera da letto al sopralluogo, con H variabili da 2.55 ml a 1.46 ml), un bagno e un locale tecnico parzialmente scoperto. Nel cortile interno esclusivo di circa 34 mq al sopralluogo risultava presente una casetta in legno dalle dimensioni di circa 4.60 mq con Hm pari a circa 1.97 ml, da considerare come un elemento di arredo. Autorimessa al PT di circa 20 mq catastali. Le unità immobiliari risultano NON conformi alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti del comune di Novellara (RE), per mancanza di certificato di conformità edilizia ed agibilità e diverse destinazioni d'uso di alcuni vani da ripristinare. Sistema misto con pompa di calore, pavimento radiante e split freddo. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Privo di attestato di certificazione/prestazione energetica. Immobile occupato dagli esecutati.

5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1/09/1967, come risultante dall'atto di provenienza (in allegato 6).

In data 17/05/2025 lo Scrivente riceveva tramite wetransfer l'intero fascicolo edilizio⁶, come inviato dall'ufficio tecnico del comune di Novellara (RE). Dalla disamina del fascicolo edilizio (in allegato 10), risulta che il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **SCIA prot. n.1931 del 28/01/2019** per "ristrutturazione di porzione di fabbricato posto in centro storico con redistribuzione degli spazi interni, rifacimento degli impianti e ripristino dei solai e della copertura con struttura in legno da eseguirsi in - via Vittorio Marchi 24", con inizio lavori in data 15/04/2019, allegata relazione L.10/91 per isolamento termico depositata a prot.5488 in data 16/03/2019 (allegato 4 per "restauro e risanamento conservativo"), comunicazione a prot. n.3268 del 15/02/2019 dell'esito favorevole della commissione qualità architettonica e per paesaggio, con allegati grafici e tavole autorizzativi (tra cui: TAV.1 planimetrie e inquadramenti, TAV.3 di progetto, TAV. UI con indici urbanistici), il tutto nella Cartella "15474_RISTRUTTURAZIONE_DI_PORZIONE_DI_FABBRICATO".
- **pratica sismica n.26 prot. n.7475 del 12/04/2019 con successiva variante n.22966 del 09/12/2019**, con deposito progetto strutture per "miglioramento sismico di unità strutturale in centro storico" con miglioramento sismico da classe F a classe E, deposito certificato collaudo, fine lavori strutture in data 13/12/2019, il tutto nella Cartella denominata "SISMICA 26-2019".
- **I VARIANTE prot. n.22966 del 09/12/2019** per "variante in corso d'opera alla SCIA n.15474 del 11/05/2019 per varianti interne. Non è stato eseguito il tinteggio e sistemazione facciata interna che verrà effettuata in primavera", con allegati grafici e tavole autorizzative (tra cui: TAV.2 stato di variante), con richieste di integrazioni prot.23589/2019 del 17/12/2019 e richieste inviate a prot. n.4972/2020 del 18/03/2020, il tutto nella Cartella denominata "15706_I_VARIANTE_CO".
- **II VARIANTE prot. n.20142/2020 del 09/12/2020** per "variante finale in corso d'opera alla SCIA n.15474 del 11/05/2019 per la creazione un vano tecnico", con allegati grafici e tavole autorizzativi (tra cui: TAV.2 stato di variante), con richieste di integrazioni prot. n.20683/2020 del 16/12/2020 in particolare in riferimento al fatto che "La Scia è stata presentata oltre la fine

⁶ La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Lo Scrivente non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

lavori dichiarata nella Scea (30/11/2020) pertanto soggetta all'applicazione delle sanzioni previste dalla L.R. n.23/2004 per le opere realizzate in difformità dal titolo edilizio, inoltre risulta carente di documentazione" e richieste inviate a prot. n.11816/2022 del 17/06/2022, il tutto nella Cartella denominata "16531_II_VARIANTE_CO".

In data 22/08/2025 lo Scrivente aveva colloquio telefonico con il tecnico comunale geom. che confermava la completezza delle pratiche ricevute e informava lo scrivente che la SCEA risulta archiviata. Inviava inoltre copia delle conformità impiantistiche allegate alla precedente richiesta di SCEA, ad oggi archiviata. Dalla disamina del fascicolo edilizio (vedi allegato 10), risulta che **le unità immobiliari risultano NON conformi alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti del comune di Novellara (RE), per mancanza di certificato di conformità edilizia ed agibilità e per diverse destinazioni d'uso di alcuni vani da ripristinare.**

L'immobile, nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali in sede di sopralluogo, **è corrispondente agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi di cui sopra**, tenendo conto delle tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 19 bis L.R. 23/2004⁷, **a meno di diverse destinazioni d'uso di alcuni vani da ripristinare**, in dettaglio: la cantina al PT (ad uso studio al sopralluogo) e la soffitta (ad uso camera da letto al sopralluogo), con la rimozione dell'eventuale impiantistica incoerente. Per quanto riguarda la casetta in legno, presente al sopralluogo nel cortile interno, dalle dimensioni di circa 4.60 mq, con Hm pari a circa 1.97 ml, è da intendersi come un arredo da giardino. Infatti in base all'art. 6.1.4 delle norme edilizie e urbanistiche del RUE VARIANTE 2 vigente nel comune di Novellara (RE): *"sono considerate come elemento di arredo e sistemazione di verde privato, non riconducibili al concetto di opera edilizia e come tali non si considerano ai fini degli indici edilizi e dei parametri urbanistici quali*

7

Art. 19 bis Legge Regionale 23/2004

Tolleranze costruttive:

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1 bis. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

a) il minore dimensionamento dell'edificio;

b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;

c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;

d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;

e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

1 ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.

1 quater. Le tolleranze di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter del presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati grafici progettuali secondo le modalità definite nell'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell' Art. 12, comma 4, lettera a) della Legge Regionale n. 15/2013.

distanze, volume, superficie coperta, ecc [...] le cassette in legno prefabbricate e non, ad uso ricovero attrezzi da giardino o gioco bimbi, purché semplicemente appoggiata al suolo senza l'ausilio di struttura di fondazione, di superficie coperta non eccedente i 6,50 mq. e altezza massima non superiore a 3,00 mt. riferita all'estradosso del colmo di copertura. Le cassette in legno devono essere strutture autonome, disgiunte dai fabbricati esistenti o in costruzione."

Occorre presentare una nuova richiesta di SCEA (segnalazione di conformità edilizia ed agibilità), dopo la verifica del rispetto delle "Norme Tecniche di Attuazione" nelle aree interessate dal "Piano del Colore e dell'arredo urbano del Centro Storico", in particolare della scheda operativa per l'immobile in oggetto (come da piano del colore con le relative indicazioni di intervento dei fabbricati in centro storico, con dettaglio di Via Marchi). Alla richiesta di SCEA andrà allegata documentazione fotografica esaustiva della colorazione della facciata e della pavimentazione del sottoportico antistante l'alloggio in oggetto (con colorazione coerente alla scheda del colore definito per gli edifici in centro storico dal comune di Novellara e pavimentazione in pietra di luserna, come richiesto dal comune di Novellara, come meglio riportato nel sottoparagrafo relativo all'inquadramento urbanistico), completa delle dichiarazioni impiantistiche e catastali.

Le schede catastali risultano conformi allo stato di fatto al sopralluogo ed all'ultimo stato legittimato⁸, tenendo conto delle tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 19 bis c.1 L.R. 23/2004 e delle diverse destinazioni d'uso di alcuni vani da ripristinare, in dettaglio: la cantina al PT (ad uso studio al sopralluogo) e la soffitta al 2P (ad uso camera da letto al sopralluogo).

Risultano depositate certificazioni impiantistiche di cui alla Legge 46/90 e s.m.i. in dettaglio:

- dichiarazione di conformità n.00026/20 del 07/07/2020 per "posa nuovo impianto idraulico – tubazione idraulica e di scarico colonna montante riscaldamento pred.

⁸ **Agenzia delle Entrate - Circolare n. 2 del 09/07/2010 Prot. 36607**

e) *Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione:*

Considerata la delicatezza e la rilevanza connesse all'obbligo di effettuare la dichiarazione di conformità introdotto dalla normativa in parola, si ritiene opportuno formulare alcune specifiche considerazioni in merito alla portata e all'ambito applicativo della normativa catastale disciplinante l'obbligo delle dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari urbane. L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. In sintesi, costituisce rilievo - e, quindi, "fonte" di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249. Sotto tale profilo non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita 5. Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando fa superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità. Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze. Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto. Di contro, è necessaria la presentazione della dichiarazione di variazione nei casi in cui la mutazione incide sulla consistenza o sulla classe (esempi tipici sono il caso del retrobottega di un negozio che, se trasformato in ambiente destinato alla vendita, incrementa l'originaria superficie dell'unità, ovvero la realizzazione di soppalchi, servizi igienici, etc.).

Condizionamento”, come depositata presso il comune di Novellara a prot.20153/2020 del 09/12/2020.

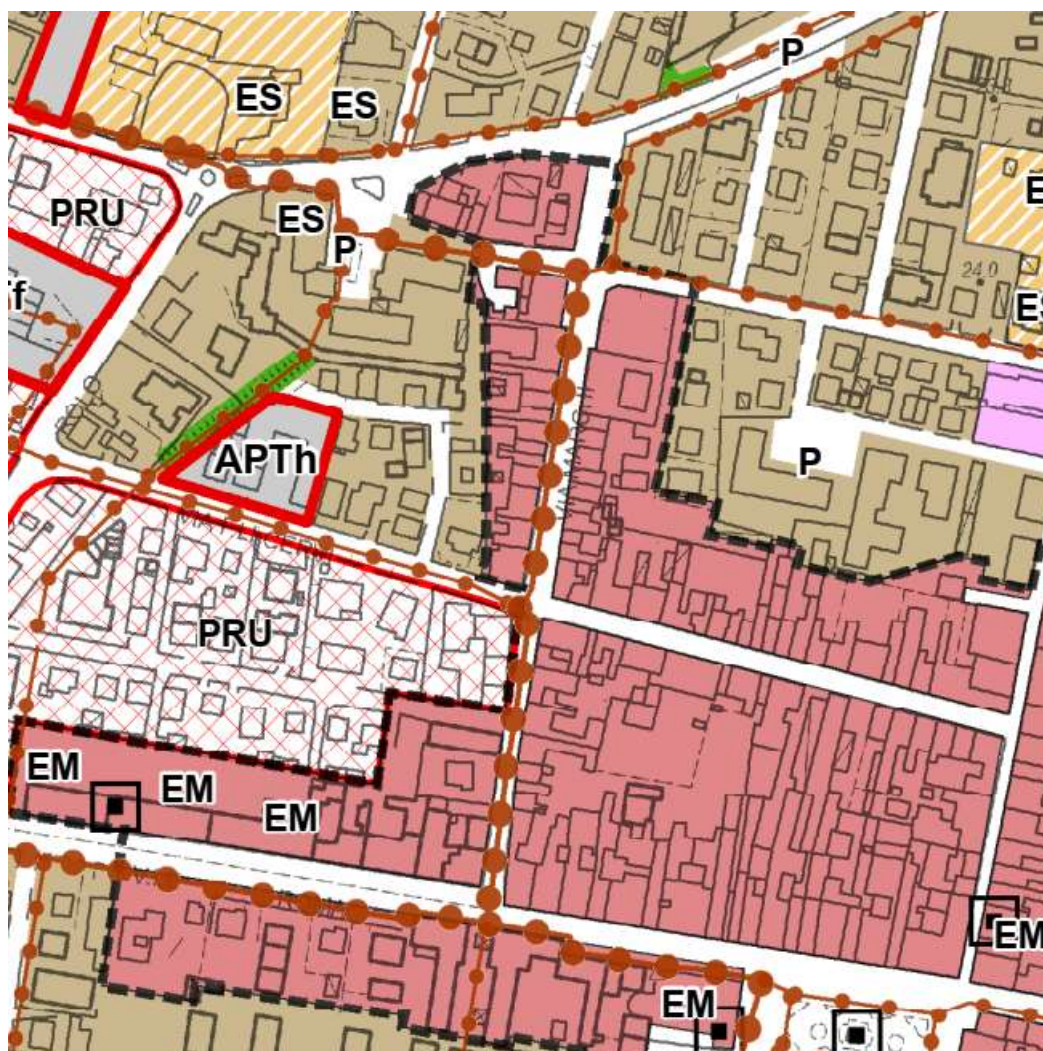
- dichiarazione di conformità n.118 del 12/06/2020 per “impianto elettrico civile abitazione” potenza impegnata 6kW/400V, come depositata presso il comune di Novellara a prot.20153/2020 del 09/12/2020.

Alla data del 21/08/2025 non risulta rilasciato alcun attestato di certificazione/prestazione energetica sugli immobili in oggetto.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Lo strumento urbanistico ad oggi valido è il PSC e RUE - VARIANTE 2, approvato con D.C.C. n. 64 del 11/12/2018.

In base al PSC – VARIANTE 2, le unità immobiliari in oggetto risultano classificati come: **Zona CS Centri storici urbani (art.16)** , come da tavola estratta:

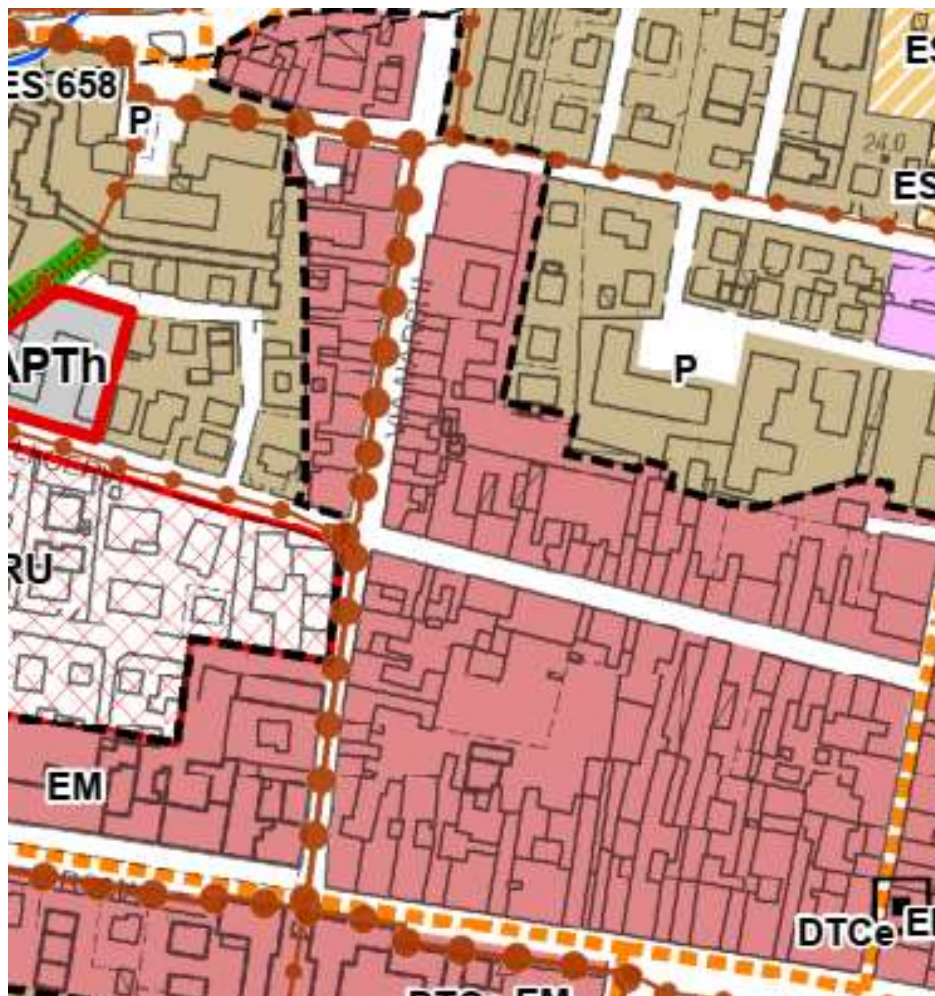


INSEDIAMENTO STORICO


(art. 16) Zona: CS Centri Storici Urbani

Estratto da TAV.PS1c "Pianificazione del territorio" del PSC Variante n.2

In base al RUE – VARIANTE 2, le unità immobiliari in oggetto risultano classificati come: **Zona CS Centri storici urbani (art.7.1)** , come da tavola estratta:



INSEDIAMENTO STORICO

(art.7.1)  Zona: CS Centri Storici urbani

Estratto da TAV.RUE4c "Pianificazione del territorio" del RUE Variante n.2

In base al RUE – VARIANTE 2, le unità immobiliari in oggetto, essendo in centro storico, risultano classificati in base alla TAV.RUE1a “Centro storico del capoluogo – classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili” con valore architettonico: **Valore ambientale e prospetti di valore storico-architettonico di tipo B**, come da tavola estratta:



VALORE ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI

	EDIFICI VINCOLATI AI SENSI DEL D.Lgs. 490/99
	VALORE MONUMENTALE
	VALORE STORICO ARCHITETTONICO
	VALORE AMBIENTALE
	CON ELEMENTI DI VALORE AMBIENTALE
	PRIVO DI VALORE MA COMPATIBILE CON L'AMBIENTE STORICO
	IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE STORICO

CARATTERISTICHE DEI PROSPETTI UNITARI PRINCIPALI

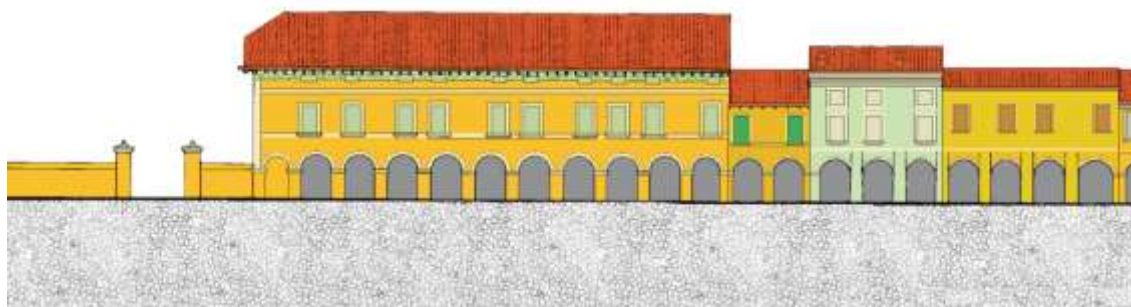
	PROSPETTI UNITARI DI VALORE MONUMENTALE
	PROSPETTI UNITARI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO

Estratto da TAV.RUE1a "Centro storico del capoluogo – classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili" del RUE Variante n.2

Le "Norme Tecniche di Attuazione" costituenti parte integrante degli strumenti normativi urbanistici vigenti nel Comune di Novellara che si applicano nelle aree interessate dal "Piano del Colore e dell'arredo urbano del Centro Storico" individuano gli orientamenti, gli indirizzi operativi e le prescrizioni, cui ci si dovrà attenere in tutti gli interventi di recupero urbanistico-ambientale, di manutenzione, di recupero, di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ricadente nelle aree oggetto dello studio e comunque di tutti gli edifici di valore storico-culturale individuati nel vigente P.R.G. come per gli immobili in oggetto. In dettaglio, tali norme tecniche di attuazione, di cui si raccomanda la disamina e che qui si intendono integralmente riportate, si applicano:

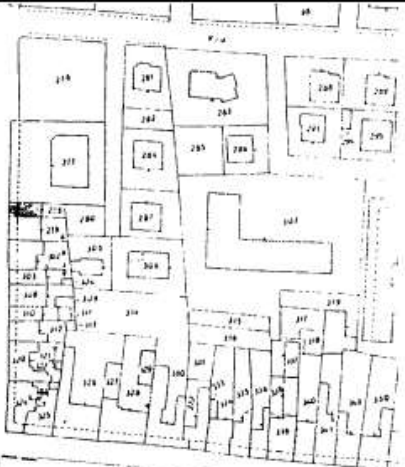

- negli interventi di tinteggiatura totale o parziale degli edifici individuati nelle "Schede operative d'intervento per gli edifici del Centro Storico" -allegato Vol. 2-;
- negli interventi di recupero delle pavimentazioni e/o di ripavimentazione degli spazi pubblici e privati individuati nelle "Schede operative d'intervento per le pavimentazioni stradali e i percorsi ciclabili e pedonali" -allegato Vol. 3-

Si riporta un estratto della tavola del piano del colore degli edifici in centro storico ed un estratto delle schede operative fabbricati in centro storico - piano del colore per l'immobile in oggetto con le relative indicazioni di intervento, con dettaglio di Via Marchi con l'immobile in oggetto.



Estratto da "Piano del colore e dell'arredo urbano" fronti stradali significativi – colore di progetto facciate su spazi pubblici in Via Marchi (TAV.15.7)

Centro Cooperativo di Progettazione s. c. r. l. - Architettura Ingegneria Urbanistica - Via Lombardia 7 Reggio Emilia . Tel 0522/920460

Comune di NOVELLARA (RE) - PIANO DEL COLORE -	
	
INDIRIZZO	via Marchi n.30/32
MAPPALI	F.37 P.278
PROPRIETA'	PRIVATA
N° PIANI	2
COPERTURA	COPPI
VETRINE	
VALORE TIPOLOGICO-ARCHITETTONICO:	
<input type="checkbox"/> VALORE MONUMENTALE	●
<input type="checkbox"/> VALORE STORICO-ARCHITETTONICO	○
<input checked="" type="checkbox"/> VALORE AMBIENTALE	■
<input type="checkbox"/> CON ELEMENTI DI VALORE AMBIENTALE	□
<input type="checkbox"/> PRIVO DI VALORE MA COMPATIBILE CON L'AMBIENTE STORICO	△
<input type="checkbox"/> IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE STORICO	▲
<input type="checkbox"/> REALIZZAZIONE RECENTE	
TIPO DI INTERVENTO PREVISTO DAL P.R.G. VIGENTE: RIPRISTINO TIPOLOGICO	
NOTE STORICO-DESCRITTIVE	
<p>Edificio porticato a schiera di impianto sei-settecentesco. Presenta un prospetto intonacato a due piani fuori terra con copertura in coppi. Al piano terreno un portico a due arcate a sesto ribassato su pilastri con semplici capitelli in laterizio intonacato. E' stato interessato da lavori che hanno introdotto elementi incongrui quali il solaio di copertura in cemento in sostituzione di quello originale in legno e i davanzali in marmo e alterato il disegno e le dimensioni di alcune aperture. Il prospetto è intonacato a calce e presenta tracce di tinteggiatura a calce. Il portico è pavimentato con lastre di cemento.</p>	

Estratto da "schede operative fabbricati in centro storico - piano del colore" per l'immobile in oggetto

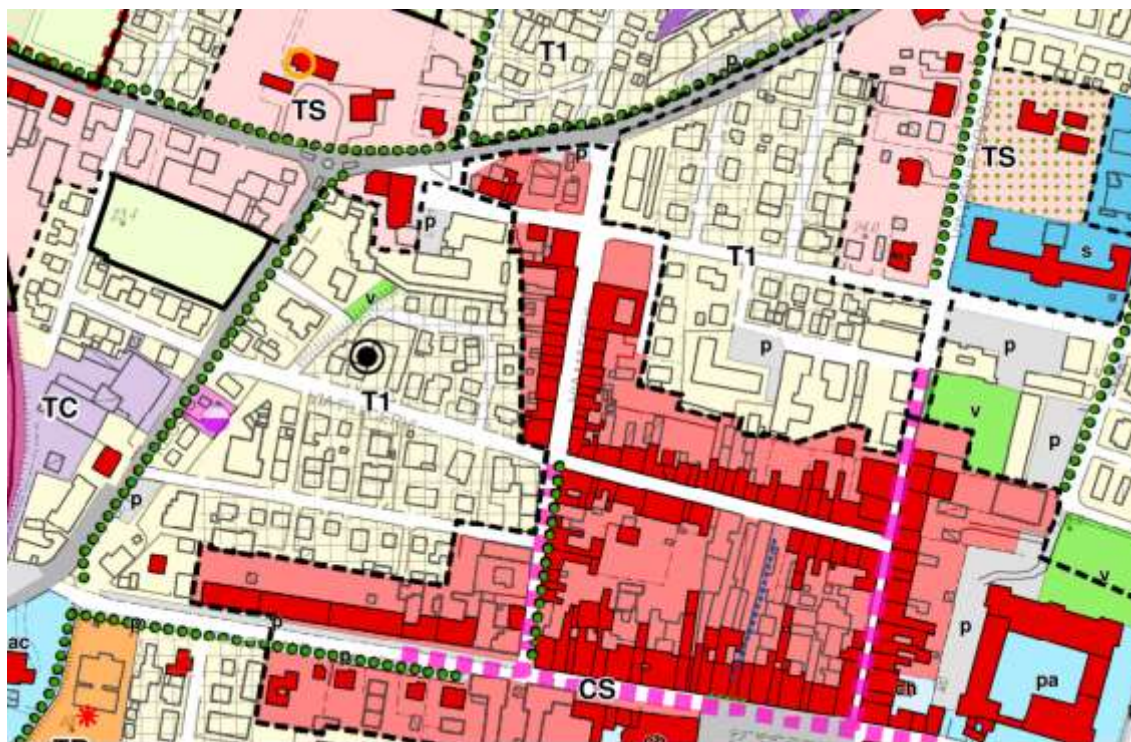
STATO ATTUALE		INDICAZIONI DI INTERVENTO	
PARAMENTO MURARIO	INTONACO A CALCE	INTONACO A CALCE - MANUTENZIONE E INTEGRAZIONE	
TINTEGGIATURA	A CALCE	A CALCE	
COLORAZIONE			
Monocromatica	<input type="checkbox"/> J/TON	<input type="checkbox"/>	
Bicromatica	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	FONDI: 21-J/TON - RILIEVI: 83-BIANCONE-J
Tricromatica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
DECORAZIONI			
Pittoriche	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	CORNICI E PARTITURE ARCHITETTONICHE: 83-BIANCONE-J
Plastiche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
RILIEVI ARCHITETTONICI			
Portale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cornici	<input checked="" type="checkbox"/> DAVANZALI E SOGLIE IN MARMO IN CONTRASTO	<input type="checkbox"/>	SOSTITUIRE SOGLIE E DAVANZALI CON ELEMENTI IN LATERIZIO INTONACATO
Cornicioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Marcapiani	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lesene	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Riquadrature	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zoccolo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bugnato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
EMERGENZE			
Porticati	<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTATO IN CEMENTO	<input checked="" type="checkbox"/>	PAVIMENTARE CON LASTRE DI PIETRA DI LUSERNA
Colonne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Pilastrini	<input checked="" type="checkbox"/> DEL PORTICATO	<input checked="" type="checkbox"/>	MANUTENZIONE
Balaustre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Balconi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Comignoli	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ELEMENTI RIPORTATI			
Ferri battuti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Grondaie	<input checked="" type="checkbox"/> IN RAME	<input checked="" type="checkbox"/>	IN RAME
Pluviali	<input checked="" type="checkbox"/> IN RAME	<input checked="" type="checkbox"/>	IN RAME SUL CONFINE CON GLI EDIFICI ADIACENTI
Tubature esterne	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	IN TRACCIA
Linee aeree	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	IN TRACCIA
Tende	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Insegne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ELEMENTI IN LEGNO			
Travature esterne	<input checked="" type="checkbox"/> DEL PORTICATO	<input checked="" type="checkbox"/>	MANUTENZIONE PORTICO - RIPRISTINO DELL'ORIGINARIO SOLAIO LIGNEO DI COPERTURA
Serramenti	<input checked="" type="checkbox"/> SCURI ALLA GENOVESE DIPINTI	<input checked="" type="checkbox"/>	SCURI ALLA MODENESE DIPINTI
Infissi	<input checked="" type="checkbox"/> DIPINTI	<input checked="" type="checkbox"/>	MANUTENZIONE
Porte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Portoni	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Estratto da "schede operative fabbricati in centro storico - piano del colore e indicazioni di intervento" per l'immobile in oggetto


Il PUG - Piano Urbanistico Generale Intercomunale, risulta ad oggi assunto, come da DELIBERA DI ASSUNZIONE DELLA PROPOSTA DI PUG in data 08/06/2024 n.117 ai sensi dell'art. 45, comma 2 della L.R. n. 24/2017 costituita dagli elaborati acquisiti al protocollo del Comune di Guastalla (ente capofila) al n. 14227 del 28/05/2024 e successiva PUBBLICAZIONE degli elaborati costituenti sui siti web dell'Unione Bassa Reggiana e dei Comuni aderenti in data 6/11/2024. Il PUG risulta ad oggi 01/09/2025 assunto, in attesa di adozione e successiva approvazione definitiva.

In base al PUG, le unità immobiliari in oggetto risultano classificati come:

- **ES - edifici e complessi di interesse storico-architettonico e culturale-testimoniale (artt.5.8, 5.9 interni al TU e art 6.9 nel territorio rurale)** in base alla "D- disciplina del PUG - D.2.2.f Disciplina degli interventi diretti Novellara ", nella città storica TITOLO 5 – Capo II, come da tavola estratta:

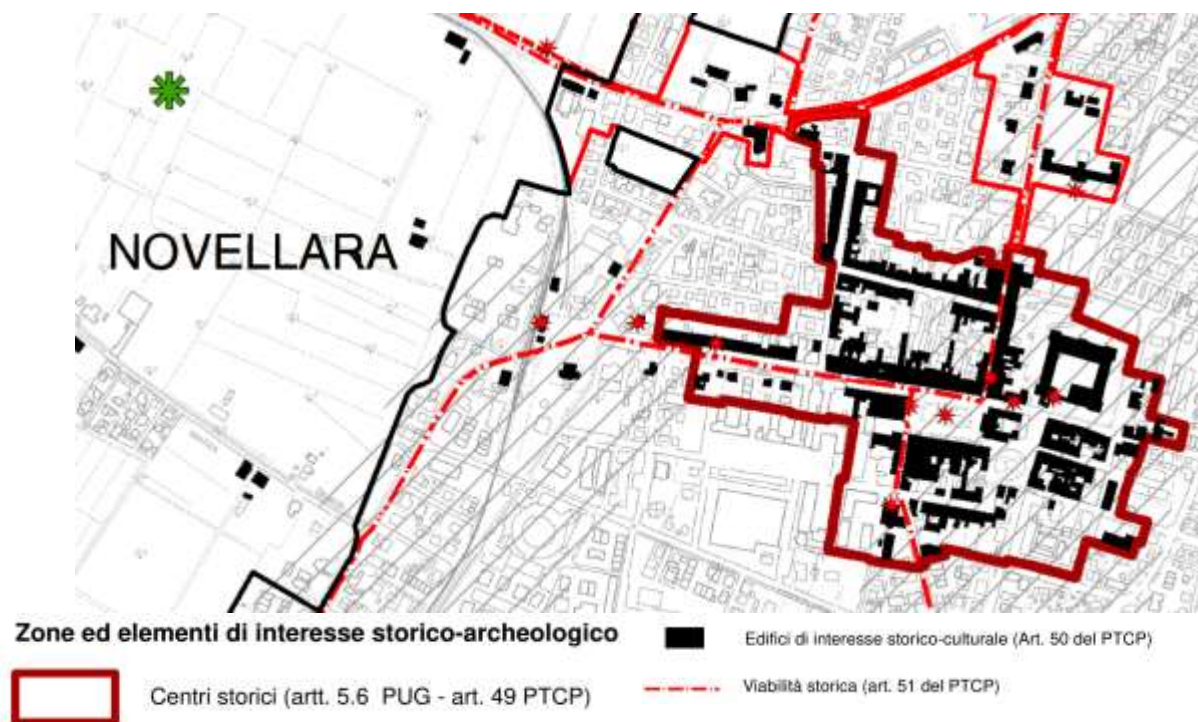


**ES - edifici e complessi di interesse storico - architettonico e culturale - testimoniale
(artt. 5.8, 5.9 interni al TU - art.6.9 nel territorio rurale)**

 Unità edilizie di interesse monumentale, storico-architettonico, culturale e testimoniale

*Estratto da "D- disciplina del PUG D.2.2.f Disciplina degli interventi diretti
Novellara"*

- **Edifici di interesse storico-culturale (art.50 del PTCP)** in base alla tavola dei vincoli "VT.2.3.f tutele delle risorse paesaggistiche storico-culturali e archeologiche – Novellara", come da tavola estratta:



Estratto da "VT.2.3.f - Tutele delle risorse paesaggistiche storico-culturali e archeologiche – Novellara"

- **ES.3.1 – Unità edilizie di interesse culturale e testimoniale integre** in base alla tavola "D.3f - Disciplina delle strutture insediative storiche – Novellara", come da tavola estratta:



CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI STORICI

Disposizioni di tutela degli edifici di interesse storico ES

-  ES.1.1 - Unità edilizie di interesse monumentale
di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici, ben riconoscibili nella loro configurazione originaria.
-  ES.2.1 - Unità edilizie di interesse storico architettonico integre
di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in cui sono ancora riconoscibili completamente o prevalentemente i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari. Comprendono anche alcuni edifici di architettura contemporanea riconosciuti di interesse storico architettonico.
-  ES.2.2 - Unità edilizie di interesse storico architettonico in tutto o in parte compromesse
rispetto all'impianto e ai caratteri morfologici originari che possono tuttavia essere considerate come parte integrante del patrimonio edilizio storico. Comprendono anche l'edilizia del primo novecento.
-  ES.3.1 - Unità edilizie di interesse culturale e testimoniale integre
ovvero che hanno completamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari.
-  ES.3.2 - Unità edilizie di interesse culturale e testimoniale in tutto o in parte compromesse
rispetto all'impianto e ai caratteri morfologici originari che possono tuttavia essere considerate come parte integrante del patrimonio edilizio storico.
-  ES.3.3 - Unità edilizie di interesse culturale e testimoniale in stato di rudere o in gran parte demolito.

*Estratto da "D.3f - Disciplina delle strutture insediative storiche –
Novellara"*

Si riporta di seguito un estratto dell'art 5.8 delle "norme di assunzione 2024" del PUG intercomunale sulle disposizioni di tutela degli edifici di interesse storico ES, al comma 5 relativo agli edifici ES.3.1, classificazione degli immobili in oggetto.

Art. 5.8 Disposizioni di tutela degli edifici di interesse storico ES

1. Il PUG individua gli edifici ed i complessi edilizi di interesse monumentale ES.1, **storico-architettonico ES.2** e **culturale - testimoniale ES.3** per i quali limita gli interventi ammissibili alle categorie di intervento conservative definite dall'Allegato alla L.R. 15/2013, e detta specifiche disposizioni di tutela tenendo conto del pregio riconosciuto all'edificio, della sua integrità e dello stato di conservazione, secondo le seguenti classi:

[...]

5. **ES.3.1: le unità edilizie di interesse culturale e testimoniale integre**, ovvero che hanno completamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari. Interventi ammessi: oltre alla MO e MS, è ammesso l'intervento edilizio di **RRC**, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- All'esterno:
 - Valorizzazione dei fronti attraverso la conservazione dei fronti prospicienti gli spazi pubblici o comunque esposti, con il ripristino delle aperture originarie;
 - Mantenimento degli elementi decorativi originari di pregio ancora presenti;
 - Conservazione e/o ripristino degli elementi di finitura congruenti con la tipologia originaria.
 - All'interno:
 - Conservazione o ripristino degli elementi tipologici originari e di ambienti interni di documentata importanza;
 - Adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, con mantenimento delle quote delle finestre;
 - Mantenimento degli elementi decorativi originari di pregio ancora presenti.
 - Adeguamento tecnologico-strutturale:
 - Consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico;
 - Inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai punti precedenti.
 - è consentito il recupero delle superfici legittime delle superfetazioni incongruenti al PUG nel rispetto e nell'armonizzazione dell'impianto tipologico originario e nel rispetto dei punti precedenti.
 - Eventuali incrementi del numero delle unità immobiliari possono essere ammessi solo mantenendo riconoscibile il sistema distributivo interno e nel rispetto dei punti precedenti.

Per dettagli si rimanda allo strumento urbanistico in vigore che qui si intende integralmente riportato.

5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Sono da prevedersi opere di ripristino delle destinazioni d'uso assentite come da elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, in dettaglio: ripristino della cantina al PT (ad uso studio al sopralluogo) e della soffitta (ad uso camera da letto al sopralluogo), con la rimozione dell'eventuale impiantistica incoerente, i cui costi sono ricompresi nell'abbattimento percentuale a base d'asta.

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Sono da prevedersi costi di regolarizzazione relativi alla presentazione di una nuova richiesta di SCEA (segnalazione di conformità edilizia ed agibilità), a cui dovrà essere allegata documentazione fotografica esaustiva della colorazione della facciata e della pavimentazione del sottoportico antistante l'alloggio in oggetto (con colorazione coerente alla scheda del colore definito per le abitazioni in centro storico dal comune di Novellara e pavimentazione in pietra di luserna, come richiesto dal comune di Novellara), completa delle dichiarazioni impiantistiche e catastali. Essendo già scaduto il titolo edilizio, occorre aggiungere anche le sanzioni per la presentazione di SCEA oltre la scadenza del titolo edilizio, per un importo di sanzioni pari a 1.000 €⁹. **Il tutto per una spesa forfettaria complessiva di regolarizzazioni di circa 3.000 euro** comprensive di spese tecniche, oneri e sanzioni. L'effettiva regolarizzazione potrà essere verificata e determinata solo dopo contraddittorio con l'ufficio tecnico comunale.

5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dai debitori Sig.ri .

STATO CIVILE¹⁰

⁹ **Art. 26 Legge Regionale 15/2013**

Sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità

1. La tardiva presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, dopo la scadenza della validità del titolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di 100,00 euro per ogni mese di ritardo, fino ad un massimo di dodici mesi. Comma2. Trascorso tale termine il Comune, previa diffida a provvedere entro il termine di sessanta giorni, applica la sanzione di 1000,00 euro per la mancata presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità.

¹⁰ Vedi allegato 9

5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Nell'atto di provenienza, in particolare nella descrizione del lotto 5 riportata nel Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Reggio Nell'Emilia del 03/12/2018 rep.289, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia il 12/12/2018 al n. 18397 di formalità, in analogia a quanto riportato nella descrizione della perizia di stima del lotto 5 redatta da geom. (in allegato 6) si riporta testualmente che l'immobile in oggetto "*presenta accesso da via Marchi tramite portico privato ad uso pubblico*"
- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte nei appositi capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni, aggiornate alla data del 01/09/2025 (vedi allegato 8), da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Reggio Emilia ai n.ri 4423/26790 il 12/12/2018 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI, per Euro 73.007,00 di cui Euro 48.670,92 per capitale, contro Sig.ri .

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Reggio Emilia ai n.ri 1101/6414 del 25/03/2019 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di UNICREDIT SPA, per Euro 135.000,00 di cui Euro 90.000,00 per capitale, contro Sig.ri .

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Reggio Emilia il 29/11/2024 ai nn. 19251/26136, a favore di UNICREDIT SPA contro Sig.ri .

5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione dello Stato.

5.1.9-LOTTO UNICO: 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 risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificato esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipo e completezza di finiture;
- dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva; stato di conservazione e manutenzione;
- dotazione e consistenza delle parti comuni; ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Viene tenuto conto di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

VALORE LOTTO UNICO

Stima del bene descritto:

La valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell’immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

EDIFICIO A SCHIERA RESIDENZIALE	NOVELLARA (RE) VIA VITTORIO MARCHI n.24 Piano T-1 - 2	37	-	278 sub.1	5,5 vani	A/2 di 2^ classe	Totale:101 mq Totale escluse aree scoperte**: 95 mq	525,49 €
---------------------------------	---	----	---	------------------	----------	------------------	--	----------

superficie comm. mq 97 x 1.900,00 €/mq

Valore dell'alloggio - a corpo - € 184.000,00

AUTORIMESSA	NOVELLARA (RE) VIA VITTORIO MARCHI n. 24 Piano T	37	-	278 sub.2	16 mq	C/6 di 3^ classe	Totale: 20 mq	76,02 €
-------------	--	----	---	------------------	-------	------------------	---------------	---------

Valore dell'autorimessa - a corpo - € 12.000,00

Valore del cortile esclusivo - a corpo - € 5.000,00

Valore risultante complessivo - a corpo - € 201.000,00

- **Nessuna decurtazione per lo stato d'uso e di manutenzione** (l'immobile è stato valutato nello stato di fatto al sopralluogo)

- **3.000,00 Euro costi di regolarizzazione** (per dettagli vedasi paragrafo 5.1.5)

Valore complessivo – per arrotondamento € 198.000,00

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi, modalità e particolarità di mercato, anche a causa dell'assenza di garanzie per vizi occulti, anche in relazione all'incertezza su: verifiche, compresi gli adempimenti da effettuare per ottenere il certificato di conformità edilizia ed agibilità; ripristini, ivi compresi gli eventuali costi connessi al ripristino delle destinazioni d'uso assentite e la rimozione dell'eventuale impiantistica non coerente, e regolarizzazioni come evidenziati in perizia; della condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta ed indisponibilità abitativa immediata, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando come segue:

Valore a corpo - base d'asta – per arrotondamento € 158.000,00

L'offerta minima corrisponde alla valutazione base d'asta ridotta del 25%, risultando come segue:

Offerta minima € 118.500,00

5.1.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA

I beni di cui al lotto unico hanno la seguente provenienza desunta dalla certificazione sostitutiva notarile (in allegato 7) che di seguito si riassume brevemente.

Per la provenienza al ventennio si rimanda alla certificazione sostitutiva notarile (in allegato 7) che qui si intende integralmente riportata.

6-ALTRE OSSERVAZIONI

6.1 COMODATI

Dai riscontri effettuati presso l'Agenzia delle Entrate come da pec ricevuta con numero prot. 54689/2025 in data 29/04/2025, NON risultano contratti di locazione registrati presso l'AdE in riferimento agli esecutati relativo agli immobili oggetto di esecuzione (vedi allegato 12).

6.2 CONDOMINIO

Non risulta presente condominio.

6.3 QUALIFICAZIONE FISCALE

Lo Scrivente ha richiesto al momento del sopralluogo la sottoscrizione dell'allegato C inerente la qualificazione fiscale degli immobili in oggetto, compilato a cura dell'esecutata Sig.a , in allegato 16.

6.4 ASSUNZIONI METODOLOGICHE

- Questa relazione è stata preparata esercitando il proprio giudizio professionale sulla base delle conoscenze disponibili, utilizzando personale di adeguata competenza, prestando la massima cura ed attenzione.
- Le stime, i costi, le raccomandazioni e le opinioni presentate in questa relazione sono fornite sulla base dell'esperienza e di un giudizio professionale e non costituiscono garanzie e/o certificazioni.
- L'esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- L'esperto ha ispezionato personalmente e/o con propri collaboratori di fiducia gli immobili oggetto di stima, salvo diversa indicazione.
- I valori espressi nella relazione sono sempre al netto delle imposte/tasse.
- Nonostante le metodologie di calcolo il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.
- Eventuali quantificazioni relative a spese di sanatoria, spese condominiali ed altre spese assimilabili sono da ritenersi meramente indicative e stimate in base alle indicazioni fornite dai competenti uffici.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte nell'ipotesi che non vi siano costi di bonifica e/o smaltimento riconducibili a rifiuti e/o contaminazioni occulte o comunque non apprezzabili in sede di sopralluogo.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte senza considerare la presenza dei gravami ipotecari eventualmente presenti.
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Gli allegati fanno parte integrante delle presente perizia.

7-ALLEGATI

1. Corografia ed estratto di mappa catastale
2. Visure catastali storiche
3. Planimetrie catastali attuali e precedente planimetria catastale
4. Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati
5. Atto di pignoramento immobiliare e trascrizione
6. Atto di provenienza dei beni
7. Certificato sostitutivo notarile
8. Documentazione ipocatastale (agg. al 01/09/2025)
9. Certificati anagrafici e stato civile degli esecutati
10. Documentazione edilizia
11. Assenza di attestato di certificazione/prestazione energetica
12. Verifica Agenzia delle Entrate – assenza contratti di locazione
13. Rilievi metrici
14. Allegati a, b, c

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Albinea (RE), li' 04/09/2025

L'esperto estimatore designato

(ing. Fiorenza Pierli)