

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Esecuzione immobiliare n. 161/2025



|                                                                                     |                                                                                                                                                                        |                                                                                      |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--|
| TIPO:                                                                               | RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI                                                                                                                                    |                                                                                      |  |
| OGGETTO:                                                                            | LOTTO UNICO:<br>ABITAZIONE ECONOMICA (Foglio 17, Mappale 119, Subalterno 1)<br>AUTORIMESSA (Foglio 17, Mappale 119, Subalterno 2)                                      |                                                                                      |  |
| UBICAZIONE:                                                                         | STRADA SAN BERNARDINO N. 120, NOVELLARA (RE)                                                                                                                           |                                                                                      |  |
|   |                                                                                                                                                                        |   |  |
|  |                                                                                                                                                                        |  |  |
| DELEGATO ALLA VENDITA:                                                              | AVV. MARIE LUCIE CORRADINI                                                                                                                                             |                                                                                      |  |
| ESPERTO STIMATORE:                                                                  | <b>GEOM. ARMANO FRATTI</b><br>iscritto all'Albo del Collegio di Reggio Emilia al n° 1480 e Consulenti Tecnici<br>d'Ufficio del Tribunale di Reggio Emilia al n°346/101 |                                                                                      |  |
| GIUDICE DELL'ESECUZIONE:                                                            | DOTT.SSA CAMILLA SOMMARIVA                                                                                                                                             |                                                                                      |  |



**INDICE**

|                                                            |  |
|------------------------------------------------------------|--|
| <b>1.SOGGETTI.....</b>                                     |  |
| <b>2.IDENTIFICAZIONE E STIMA IMMOBILE .....</b>            |  |
| <b>3.GEOGRAFIA.....</b>                                    |  |
| <b>4.FASI PERITALI .....</b>                               |  |
| <b>5.DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE .....</b> |  |
| <b>6.VALUTAZIONE .....</b>                                 |  |
| <b>7.ALLEGATI .....</b>                                    |  |



**1.SOGGETTI****RICHIEDENTE**

|                       |                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| <b>DENOMINAZIONE:</b> | DOTT.SSA EDI BERTOLINI - CURATORE FALLIMENTARE |
|-----------------------|------------------------------------------------|

**DATI PROPRIETA'**

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| <b>DENOMINAZIONE:</b>   | ████████████████████          |
| <b>DATI ANAGRAFICI:</b> | nata in Romania il ██████████ |
| <b>CODICE FISCALE:</b>  | ████████████████              |

**DATI VALUTATORE**

|                        |                                                                                                                                                 |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TITOLO:</b>         | GEOMETRA, iscritto all'Albo del Collegio di Reggio Emilia al n° 1480 e Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Emilia al n°346/101 |
| <b>NOME E COGNOME:</b> | ARMANO FRATTI                                                                                                                                   |
| <b>SEDE UFFICIO:</b>   | Via M. di Canossa 8 - 42020 Quattro Castella T.0522/887109                                                                                      |
| <b>DATI DI NASCITA</b> | Nato il 21/02/1961 a Reggio Emilia                                                                                                              |
| <b>CF/P.IVA</b>        | FRTRMN61B21H223B/01449050358                                                                                                                    |

Dopo attento esame dei documenti disponibili, il tecnico incaricato presenta RELAZIONE DI STIMA al fine di elaborare un prospetto del valore di mercato del bene immobile in oggetto, ad espletamento dell'incarico ricevuto dal RICHIEDENTE.

Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto. Art. 173-bis disp. att. c.p.c.

|                 |                                                                                                                          |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CAUSALE:</b> | Determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà di ██████████ riferito alla data odierna. |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## **2. IDENTIFICAZIONE E STIMA IMMOBILE**

### ***IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE***

La presente relazione di stima ha per oggetto un lotto composto da un'abitazione economica e da un'autorimessa, identificati catastalmente al foglio 17, mappale 119, subalterni 1 e 2, ubicati in via Strada San Bernardino n. 120, in ambito rurale nel comune di Novellara (RE).

#### **Abitazione**

L'abitazione presenta una struttura portante in muratura, esternamente intonacata e tinteggiata; i solai e la copertura sono realizzati in latero-cemento, con manto di copertura in tegole.

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra ed è così composto:

- Piano terra: ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, deposito attrezzi, cantina e lavanderia;
- Piano primo: quattro camere da letto, un bagno, disimpegno e balcone;
- Piano secondo: due locali ad uso soffitta, accessibili tramite botola.

Le finiture interne sono di tipo ordinario, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in parquet, infissi in pvc con doppio vetro e tapparelle esterne in pvc.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas, con caldaia e distribuzione mediante termosifoni metallici, e di impianto di raffrescamento realizzato mediante pompa di calore installata sul prospetto nord, con diffusione interna tramite split.

Lo stato di conservazione dell'abitazione risulta normale in considerazione della vetustà dell'immobile per quanto concerne l'aspetto esterno, mentre internamente è ottimo, in quanto è stato oggetto di intervento di ristrutturazione eseguito nel periodo 2023–2024, che ha interessato pavimentazioni, pareti, impianti, serramenti e tinteggiature.

#### **Autorimessa**

L'autorimessa presenta una struttura portante metallica leggera, appoggiata su pavimentazione in cemento. L'accesso avviene tramite portellone basculante metallico e porta metallica di servizio. Si presenta in un normale stato di conservazione.

#### **Area esterna**

Il lotto risulta interamente recintato, mediante muretto basso in cemento armato e da recinzione in maglia metallica. L'accesso avviene tramite ingresso pedonale da Strada San Bernardino e accesso carraio da via Cabral.

L'area cortiliva è destinata prevalentemente a verde, con la restante porzione pavimentata in palladiana.

Allegati A: Documentazione Fotografica



**INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Dalle visure effettuate agli atti dell'Ufficio Tecnico Erariale i beni oggetto della presente valutazione risultano così censiti:

Ai Fabbricati N.C.E.U.

|                              |                                              |
|------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>IDENTIFICATIVO</b>        | Abitazione economica                         |
| <b>FOGLIO</b>                | 17                                           |
| <b>PARTICELLA:</b>           | 119                                          |
| <b>SUBALTERNO:</b>           | 1                                            |
| <b>CATEGORIA:</b>            | A/3                                          |
| <b>CLASSE:</b>               | 2                                            |
| <b>CONSISTENZA:</b>          | 11,5 VANI                                    |
| <b>SUPERFICIE CATASTALE:</b> | 202 mq (totale escluse aree scoperte 178 mq) |
| <b>RENDITA:</b>              | Euro 801,80                                  |
| <b>IDENTIFICATIVO</b>        | Autorimessa                                  |
| <b>FOGLIO</b>                | 17                                           |
| <b>PARTICELLA:</b>           | 119                                          |
| <b>SUBALTERNO:</b>           | 2                                            |
| <b>CATEGORIA:</b>            | C/6                                          |
| <b>CLASSE:</b>               | 2                                            |
| <b>CONSISTENZA:</b>          | 22 mq                                        |
| <b>SUPERFICIE CATASTALE:</b> | 23 mq                                        |
| <b>RENDITA:</b>              | Euro 89,76                                   |



Ai terreni N.C.T. (intero fabbricato)

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Area urbana (intera area) |
| <b>FOGLIO:</b>        | 17                        |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 119                       |
| <b>QUALITA':</b>      | Ente urbano               |
| <b>SUPERFICIE:</b>    | 600 mq                    |

**CONFINI DI PROPRIETA'**

|                            |                                         |
|----------------------------|-----------------------------------------|
| <b>RIASSUNTO CATASTALE</b> | Foglio 17, particella 119 (intero area) |
| <b>NORD:</b>               | Particella 120, 118                     |
| <b>EST:</b>                | Particella 120                          |
| <b>SUD:</b>                | Strada San Bernardino                   |
| <b>OVEST:</b>              | Particella 118                          |

**CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' CATASTALE DEGLI IMMOBILI:**

*Dal confronto tra gli elaborati grafici catastali e quanto rilevato, si è riscontrato delle difformità sulla disposizione delle pareti interne. Si dovrà procedere ad una denuncia di variazione catastale con l'aggiornamento delle planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale.*

Allegati B: Documentazione Catastale (Visure, Estratto di Mappa, Planimetrie, Elaborato Planimetrico)



## STATO DI POSSESSO E PROPRIETA'

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Abitazione economica |
| <b>FOGLIO</b>         | 17                   |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 119                  |
| <b>SUBALTERNO:</b>    | 1                    |
| <b>PROPRIETA':</b>    | [REDACTED]           |
| <b>QUOTA:</b>         | 1/1                  |
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Autorimessa          |
| <b>FOGLIO</b>         | 17                   |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 119                  |
| <b>SUBALTERNO:</b>    | 2                    |
| <b>PROPRIETA':</b>    | [REDACTED]           |
| <b>QUOTA:</b>         | 1/1                  |

## PROVENIENZA

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| <b>IDENTIFICAZIONE:</b> | Fg. 17 Mapp. 119               |
| <b>ATTO</b>             | Atto pubblico di Compravendita |
| <b>SOGGETTI</b>         | A favore di [REDACTED]         |
| <b>NOTAIO</b>           | Manfredi Federico              |
| <b>REPERTORIO</b>       | 26514                          |
| <b>TRASCRIZIONE</b>     | 20/07/2022                     |

## FORMALITA' VINCOLI E ONERI IN ESSERE

Da mappale 199:

- TRASCRIZIONE del 07/12/2009 - Registro Particolare 15632 Registro Generale 27501  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 80/372 del 24/09/2009  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



Da mappale 199, subalterno 1:

- TRASCRIZIONE del 19/08/2010 - Registro Particolare 11354 Registro Generale 18831  
Pubblico ufficiale TAFURI FRANCESCO Repertorio 4399/3582 del 05/08/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 19/08/2010 - Registro Particolare 11355 Registro Generale 18832  
Pubblico ufficiale TAFURI FRANCESCO Repertorio 4399/3582 del 05/08/2010  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- ISCRIZIONE del 19/08/2010 - Registro Particolare 4370 Registro Generale 18833  
Pubblico ufficiale TAFURI FRANCESCO Repertorio 4400/3583 del 05/08/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:  
1. Comunicazione n. 2469 del 17/09/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/08/2020.  
Cancellazione totale eseguita in data 01/10/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- TRASCRIZIONE del 21/07/2022 - Registro Particolare 13001 Registro Generale 17971  
Pubblico ufficiale MANFREDINI FEDERICO Repertorio 26514/20173 del 20/07/2022  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 21/07/2022 - Registro Particolare 3243 Registro Generale 17973  
Pubblico ufficiale MANFREDINI FEDERICO Repertorio 26515/20174 del 20/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 11/07/2024 - Registro Particolare 2548 Registro Generale 15513  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4058/9524 del 10/07/2024  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE del 25/09/2025 - Registro Particolare 15213 Registro Generale 21109  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 4690 del 10/09/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 16/12/2025 - Registro Particolare 20740 Registro Generale 28647  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 108/2025 del 02/10/2025  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Da mappale 199, subalterno 1:

- TRASCRIZIONE del 19/08/2010 - Registro Particolare 11354 Registro Generale 18831  
Pubblico ufficiale TAFURI FRANCESCO Repertorio 4399/3582 del 05/08/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 19/08/2010 - Registro Particolare 11355 Registro Generale 18832  
Pubblico ufficiale TAFURI FRANCESCO Repertorio 4399/3582 del 05/08/2010  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- ISCRIZIONE del 19/08/2010 - Registro Particolare 4370 Registro Generale 18833  
Pubblico ufficiale TAFURI FRANCESCO Repertorio 4400/3583 del 05/08/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:  
1. Comunicazione n. 2469 del 17/09/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/08/2020.





Cancellazione totale eseguita in data 01/10/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- TRASCRIZIONE del 21/07/2022 - Registro Particolare 13001 Registro Generale 17971  
Pubblico ufficiale MANFREDINI FEDERICO Repertorio 26514/20173 del 20/07/2022  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 21/07/2022 - Registro Particolare 3243 Registro Generale 17973  
Pubblico ufficiale MANFREDINI FEDERICO Repertorio 26515/20174 del 20/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 11/07/2024 - Registro Particolare 2548 Registro Generale 15513  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4058/9524 del 10/07/2024  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE del 25/09/2025 - Registro Particolare 15213 Registro Generale 21109  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 4690 del 10/09/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 16/12/2025 - Registro Particolare 20740 Registro Generale 28647  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 108/2025 del 02/10/2025  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

#### **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Non presenti.

#### **VINCOLI E ONERI NON IN ESSERE**

Non rilevati.

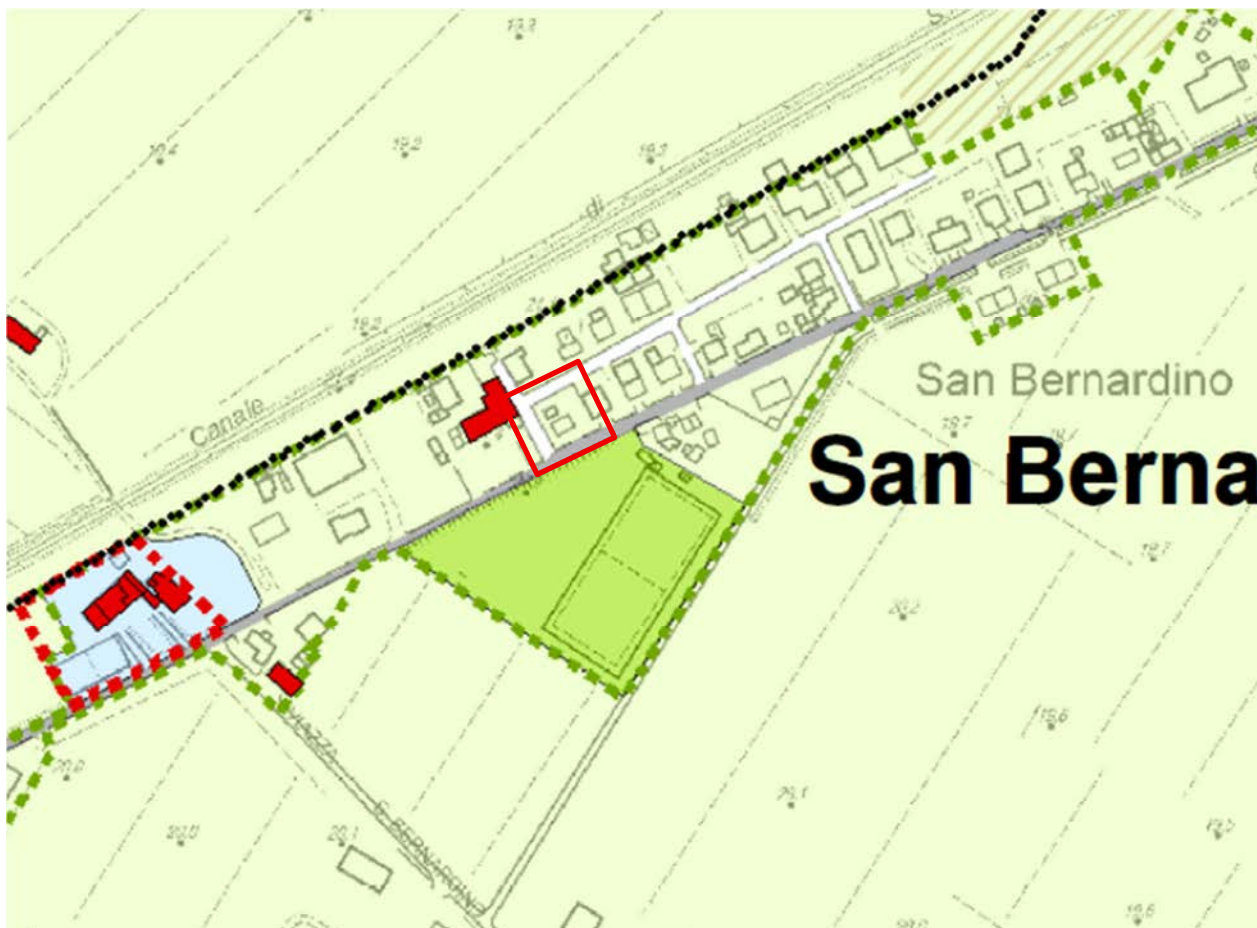
Allegati C: Visure di Ispezione Ipotecaria



**STRUMENTI URBANISTICI**

*A fini conoscitivi della zona in cui è insediato l'immobile si riportano gli strumenti urbanistici in vigore.*

Disciplina da Piano Urbanistico Generale PUG di Novellara (RE), Tavola D.2.1.f – Disciplina degli interventi diretti.



Il piano Urbanistico Generale definisce i fabbricati in territorio rurale (titolo 7) come valorizzazione e qualificazione diffusa del paesaggio rurale che si intende l'insieme del territorio non urbanizzato, di cui fanno parte porzioni di territorio caratterizzate da valori paesaggistici, naturalistici e ambientali, e parti in cui sono presenti usi agricoli, spesso accompagnati da insediamenti isolati o comunque sparsi, insieme a funzioni produttive e ad altri usi, legati o meno alle attività agricole.

Gli immobili sono disciplinati dai seguenti normative urbanistiche:

- Paesaggi rurali (art. 7.2) Pianura rurale.
- Edificato sparso e discontinuo (art.36, comma 4, LR 24/2017).



**STORICO PRATICHE EDILIZIE IN ORDINE CRONOLOGICO**

| TIPO                 | NUMERO | DATA       | DESCRIZIONE                                                                  |
|----------------------|--------|------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Concessione Edilizia | 41     | 13/05/1964 | Nuova costruzione di abitazione                                              |
| Concessione Edilizia | 508    | 31/10/1968 | Nuova costruzione di un garage                                               |
| Condono              | 250    | 29/04/1986 | Condono per ampliamento del garage e spostamento di una porta e una finestra |
| Autorizzazione       | 10640  | 08/11/2005 | Autorizzazione per accesso pedonale e tombamento fossato                     |
| PDC in sanatoria     | 12248  | 27/04/2010 | Sanatoria per opere edilizie abusive                                         |
| Agibilità            |        | 07/08/2010 | Certificato di conformità edilizia e agibilità                               |

**CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI:**

Il fabbricato è dotato di agibilità ma dal sopralluogo dell'immobile avvenuto in data 05/10/2025 si sono riscontrate delle difformità rispetto agli elaborati grafici presenti in Comune frutto di una manutenzione straordinaria interna realizzata come detto negli anni 2023-2024 che ha portato il piano terra ad una diversa disposizione dei locali abitabili preesistenti e al cambio di destinazione d'uso di deposito attrezzi e cantina anch'essi ad un unico locale abitabile. All'esterno è inoltre presente una struttura leggera in legno, priva di copertura e non stabilmente infissa al suolo, in quanto semplicemente imbullonata alla pavimentazione.

Sarà necessaria presentare una pratica di sanatoria con accertamento di conformità edilizia o in alternativa il ripristino della situazione preesistente

*Per quanto concerne la conformità catastale si fa riferimento a quanto indicato al capitolo 2*  
**"CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' CATASTALE DEGLI IMMOBILI"**

Allegati D: Strumenti urbanistici



**3. GEOGRAFIA**

|                     |                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>REGIONE:</b>     | EMILIA ROMAGNA                                                                      |
| <b>PROVINCIA:</b>   | REGGIO EMILIA                                                                       |
| <b>COMUNE:</b>      | NOVELLARA                                                                           |
| <b>CAP:</b>         | 42017                                                                               |
| <b>INDIRIZZO:</b>   | STRADA SAN BERNARDINO                                                               |
| <b>SATELLITE:</b>   |  |
| <b>LATITUDINE:</b>  | 44.865143                                                                           |
| <b>LONGITUDINE:</b> | 10.672855                                                                           |



**4.FASI PERITALI**

| <b>TIPO:</b>                               | <b>DATA:</b> | <b>SOGGETTO:</b>   |
|--------------------------------------------|--------------|--------------------|
| <b><i>Incarico</i></b>                     | 05/01/2026   | <i>Richiedente</i> |
| <b><i>Inizio operazioni peritali</i></b>   | 26/02/2026   | <i>Valutatore</i>  |
| <b><i>Esame documentale</i></b>            | 26/02/2026   | <i>Valutatore</i>  |
| <b><i>Sopralluogo al bene immobile</i></b> | 05/10/2025   | <i>Valutatore</i>  |
| <b><i>Ricerca dati immobiliari</i></b>     | 13/01/2026   | <i>Valutatore</i>  |
| <b><i>Redazione finale</i></b>             | 31/03/2026   | <i>Valutatore</i>  |





**5. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Da 'ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE' del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

**IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE****Superficie commerciale Misurazione****a) vani principali e accessori diretti**

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

**b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;  
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

**c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. (Il vano scala non va aggiunto. Se è all'interno dell'unità immobiliare, si considera la proiezione orizzontale)

Calcolo della superficie omogeneizzata

**a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare****Superficie scoperta**

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

-qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

-qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

**b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

**AUTORIMESSA**

*Le autorimesse possono distinguersi:*

*- porzione di un edificio (solitamente interrata).*

*ad uso privato, pertinenza del fabbricato, suddivisa in posti auto o box numerati e assegnati;*

*ad uso pubblico in immobile residenziale (destinati alla sosta temporanea o periodica – oraria o mensile);*

*ad uso pubblico in immobile commerciale (destinati alla sosta temporanea)*

*- intero immobile (costruzione isolata e specifica all'uso)*

*interrata (suddivisa in posti auto o box numerati) con terreno soprastante sistemato a verde o altro;*

*interrata (non suddivisa) con terreno soprastante sistemato a verde o altro (destinati alla sosta temporanea o periodica);*

*multipiano ad uso pubblico (destinati alla sosta temporanea o periodica)*

**Criteri generali**

*Per la determinazione della superficie di un'autorimessa sono applicati i criteri di carattere generale già indicati nei precedenti paragrafi.*

*La superficie viene arrotondata al metro quadrato.*

*Pertinenze accessorie/ servizi annessi*

*Per il computo della superficie dei servizi accessori valgono le medesime regole stabilite nel paragrafo di definizione della superficie commerciale.*

*Omogeneizzazione delle dotazioni interne*

*Per quanto concerne i locali ad uso ufficio, lavaggio, guardiana, w.c. ecc. gli stessi possono essere omogeneizzati con coefficiente pari ad uno (quindi parificati a quelli della stessa unità immobiliare). La percentuale sopra indicata può essere variata in rapporto alla particolare e specifica caratteristica dei locali accessori, considerando tutti i fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità.*



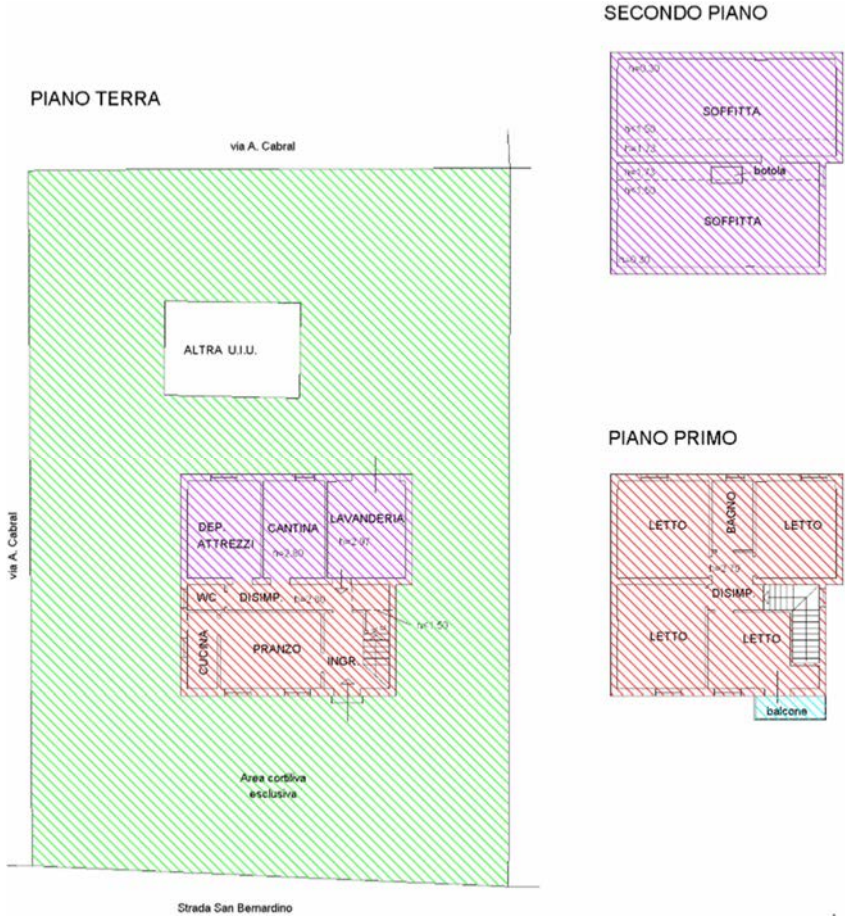
## PERTINENZE

|                      |                           |                           |                           |                               |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Abitazione economica |                           |                           |                           |                               |
| U.I.:                | Fg. 17, Mapp. 119, Sub. 1 |                           |                           |                               |
| PIANO:               | TERRA, PRIMO E SECONDO    |                           |                           |                               |
| CARATTERISTICA:      | SUPERFICIE PRINCIPALE     | PERT. ESCLUSIVA ORNAMENTO | PERT. ESCLUSIVA ORNAMENTO | PERT. ESCLUSIVA ACCESSORIA NC |
| ACRONIMO:            | S1                        | SEO 30%                   | SEO 10%                   | SEA 25%                       |
| CONTENUTO:           | Alloggio                  | Balcone                   | /                         | Cantina e soffitta            |
| Autorimessa          |                           |                           |                           |                               |
| U.I.:                | Fg. 17, Mapp. 119, Sub. 2 |                           |                           |                               |
| PIANO:               |                           |                           |                           |                               |
| CARATTERISTICA:      | SUPERFICIE PRINCIPALE     | PERT. ESCLUSIVA ORNAMENTO | PERT. ESCLUSIVA ORNAMENTO | PERT. ESCLUSIVA ACCESSORIA NC |
| ACRONIMO:            | S1                        | SEO 30%                   | SEO 10%                   | SEA 25%                       |
| CONTENUTO:           | Autorimessa               | /                         | /                         | /                             |





**CONSISTENZE**

| Abitazione economica |                                                                                     |         |         |                     |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------------------|
| U.I.:                | Fig. 17 Mapp. 119 Sub. 1                                                            |         |         |                     |
| TIPOLOGIA:           | S1                                                                                  | SEO 30% | SEO 10% | SEA 25%             |
| ALTEZZA:             | 2,80 m                                                                              | /       | /       | 2,80 m 0,3 - 1,73 m |
| LAYER:               | ROSSO                                                                               | AZZURRO | VERDE   | VIOLA               |
| U.M. SUPERFICIE:     | mq                                                                                  | mq      | mq      | mq                  |
| PLANIMETRIA:         |  |         |         |                     |
| SUPERFICIE:          | 125,0                                                                               | 3,0     | 430,0   | 132                 |
| INDICE OMOG.         | 1                                                                                   | 0,3     | 0,1     | 0,25                |
| SUP. COMMERCIALE:    | 125,0                                                                               | 1,0     | 43,0    | 33,0                |
| SUP. COMM. TOT.      | 202 mq                                                                              |         |         |                     |

|                   |                                                                                                                                              |         |         |         |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Autorimessa       |                                                                                                                                              |         |         |         |
| U.I.:             | Fig. 17 Mapp. 119 Sub. 2                                                                                                                     |         |         |         |
| TIPOLOGIA:        | S1                                                                                                                                           | SEO 30% | SEO 10% | SEA 25% |
| ALTEZZA:          | 2,12 m                                                                                                                                       | /       | /       | /       |
| LAYER:            | ROSSO                                                                                                                                        | AZZURRO | VERDE   | VIOLA   |
| U.M. SUPERFICIE:  | mq                                                                                                                                           | mq      | mq      | mq      |
| PLANIMETRIA:      | <div><p>AUTORIMESSA<br/>h=2.12</p><p>PIANO TERRA</p></div> |         |         |         |
| SUPERFICIE:       | 23,0                                                                                                                                         | /       | /       | /       |
| INDICE OMOG.      | 1                                                                                                                                            | /       | /       | /       |
| SUP. COMMERCIALE: | 23,0                                                                                                                                         | /       | /       | /       |
| SUP. COMM. TOT.   | 23 mq                                                                                                                                        |         |         |         |



**SUPERFICIE COMMERCIALE****ABITAZIONE ECONOMICA**

Subalterno 1 del mappale 119 del foglio 17, superficie commerciale omogeneizzata: **202 mq**

**AUTORIMESSA**

Subalterno 2 del mappale 119 del foglio 17, superficie commerciale omogeneizzata: **22 mq**

*Si precisa che le misurazioni effettuate sono state effettuate sulla base delle planimetrie e mappe catastali, in seguito alla verifica in sito delle dimensioni principali. Possono pertanto sussistere ininfluenti discordanze di misurazione ai fini della determinazione del valore finale, dovuti ad eventuali tolleranze di disegno e di conversione.*



## 6. VALUTAZIONE

### VALORE DI MERCATO

*Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.*

*Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.*

*Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:*

*"importo stimato..."*

*si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione; "...alla data della valutazione..."*

*richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

*"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato.*

*L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

*"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."*

*per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

*"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."*

*presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

*La definizione di valore di mercato assume che:*

*Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.*



*Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.*

#### METODI DI VALUTAZIONE IMMOBILE

*La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.*

*Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:*

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici e pluriparametrici);*
- metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.*

*Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:*

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);*
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi di quelli attuali;*
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;*
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;*
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.*

*Il procedimento indiretto invece può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.*



**PRECISAZIONI**

*Il perito ha analizzato personalmente o tramite i suoi collaboratori i beni in oggetto*

*Il perito non ha alcun legame od interesse verso il bene in oggetto*

*La valutazione è stata condotta sulla base dell'esperienza professionale*

*Le considerazioni del perito non costituiscono né garanzie né certificazioni*

*La perizia è stata svolta avendo come base tutti i documenti che è stato possibile reperire e prestando la massima attenzione su quanti più aspetti sono derivati dalla conoscenza dell'estimatore*

*La valutazione e le metodologie di stima sono state scelte tra quelle ritenute più idonee dal perito, in base alla sua esperienza e nel rispetto dei criteri comuni*

*Le misurazioni per la determinazione della superficie commerciale comprendono eventuali tolleranze*



**VALORE DI MERCATO ASSEGNATO****METODO DIRETTO**

*Il valore di base prende a riferimento i valori espressi dall'Osservatorio Mobiliare Italiano Banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, oltre a valutare altre banche dati competenti per territorio e comparando con prezzi effettivi reperiti dal mercato immobiliare:*

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| ANNO:               | 2025 – Semestre 1                 |
| PROVINCIA:          | Reggio Emilia                     |
| COMUNE:             | Novellara                         |
| FASCIA/ZONA:        | R4: Extraurbana/Territorio rurale |
| DESTINAZIONE:       | Residenziale                      |
| TIPOLOGIA:          | Abitazione civili                 |
| STATO CONSERVATIVO: | Normale                           |
| VALORE MERCATO MIN: | 600,00 €/mq                       |
| VALORE MERCATO MAX: | 750,00 €/mq                       |

|                     |                                              |
|---------------------|----------------------------------------------|
| ANNO:               | 2025 – Semestre 1                            |
| PROVINCIA:          | Reggio Emilia                                |
| COMUNE:             | Novellara                                    |
| FASCIA/ZONA:        | E2: Suburbana/San Giovanni – Bellarai Grande |
| DESTINAZIONE:       | Residenziale                                 |
| TIPOLOGIA:          | Autorimessa                                  |
| STATO CONSERVATIVO: | Normale                                      |
| VALORE MERCATO MIN: | 240,00 €/mq                                  |
| VALORE MERCATO MAX: | 330,00 €/mq                                  |

*LO STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.*

*Viste le dimensioni, le caratteristiche, l'ubicazione dell'immobile in oggetto, considerando l'ordinario livello di conservazione ed il coefficiente correttivo, si ritiene opportuno applicare un valore pari a:*





VALORE DI MERCATO ASSEGNATO ALL'APPARTAMENTO= 750,00 €/mq

VALORE DI MERCATO ASSEGNATO ALL'AUTORIMESSA= 300,00 €/mq



**METODO COMPARATIVO**

Le schede dati prendono a riferimento i valori espressi dall'applicazione "Comparabilia" per la valutazione immobiliare integrata con la banca dati degli immobili venduti:

| <b>SCHEDA DATI COMPRAVENDITA</b><br>NUMERO REGISTRO PARTICOLARE: <b>N.D.</b>       |                |                                                                                     |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|  |                |  |                          |
| COMUNE:                                                                            | Reggio Emilia  | INDIRIZZO:                                                                          | Strada San Bernardino 43 |
| LATITUDINE:                                                                        | 44.86567897    | LONGITUDINE:                                                                        | 10.67598922              |
| ANNO:                                                                              | 2022           | MESE:                                                                               | Ottobre                  |
| FOGLIO:                                                                            | 17             | MAPPALE:                                                                            | 221                      |
| CATEGORIA:                                                                         | Residenziale   | CATEGORIA:                                                                          | A3 - C6                  |
| CONSISTENZA:                                                                       | 149 mq – 27 mq | ZONA OMI:                                                                           | R3                       |
| QUOTA:                                                                             | 100%           | SUPERFICIE COMMERCIALE:                                                             | 163,85 mq                |
| PREZZO DI VENDITA:                                                                 | 93.000,00 €    | PREZZO MEDIO:                                                                       | 567,59 €/mq              |



**QUADRO RIEPILOGATIVO VALUTAZIONE PER STIMA DIRETTA**

| IDENTIFICAZIONE             | TIPOLOGIA         | SUP. COMM.         | VALORE UNITARIO | VALORE DI MERCATO |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|-------------------|
|                             |                   | OMOGENIZZATA IN MQ | (Ragguagliato)  |                   |
| LOTTO UNICO                 |                   |                    |                 |                   |
| Fg. 17 - Mapp. 119 - Sub. 1 | Abitazione civile | 202,00             | 750,00 €        | 151.500,00 €      |
| Fg. 17 - Mapp. 119 - Sub. 2 | Autorimessa       | 23,00              | 300,00 €        | 6.900,00 €        |
|                             |                   |                    | TOTALE          | 158.400,00 €      |

**LOTTO UNICO****VALORE DI MERCATO ASSEGNATO MEDIANTE PROCEDIMENTO DIRETTO = 158.400,00€**

**CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONE FINALE**

Oltre alle caratteristiche intrinseche di apprezzamento/deprezzamento, si ritiene corretto, in questa sede, prendere in considerazione la naturale legge di mercato, la quale fonda i suoi principi sul punto di incontro reale della domanda e dell'offerta dell'oggetto di stima in un particolare contesto temporale.

Il perito rileva che il mercato immobiliare si presenta sensibilmente congestionato, aspetto che produce riflessi negativi sulle valutazioni economiche. Il deprezzamento dovuto a questo aspetto, emerso in trattative per compravendite di beni paragonabili a quello in oggetto, ha portato a variazioni significative.

**In considerazione della necessità di presentare l'accertamento di conformità in sanatoria o in alternativa il ripristino dello stato dei luoghi conformi ai documenti depositati in Comune si applica al valore di stima finale un deprezzamento del 10 %.**

Si riporta pertanto il valore di mercato finale attribuibile al lotto, a conclusione della valutazione di stima:

|                                              |              |                     |
|----------------------------------------------|--------------|---------------------|
| <b>VALORE DI MERCATO LOTTO:</b>              | <b>UNICO</b> | <b>158.400,00 €</b> |
| <b>DEPREZZAMENTO MERCATO</b>                 |              | <b>10%</b>          |
| <b>VALORE DI MERCATO CAUZIONALE</b>          |              | <b>142.560,00 €</b> |
| <b>VALORE DI MERCATO BASE D'ASTA (- 25%)</b> |              | <b>106.920,00 €</b> |

**VALORE DI MERCATO CAUZIONALE: Euro 142.560,00**

€(Centoquarantaduemilacinquecentosessanta/00)

**OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA: Euro 106.920,00**

€(Centoseimilanovecentoventi/00)



## 7.ALLEGATI

*Allegati A: Documentazione Fotografica*

*Allegati B: Documentazione Catastale e visure presso l'Agenzia delle Entrate*

*Allegati C: Visure di Ispezione Ipotecaria*

*Allegati D: Strumenti urbanistici*

*Allegati E: Tabelle OMI*

*Allegati F: Schede dati Comparabilitalia*

Quattro Castella, 31/03/2026

Il Tecnico Incaricato

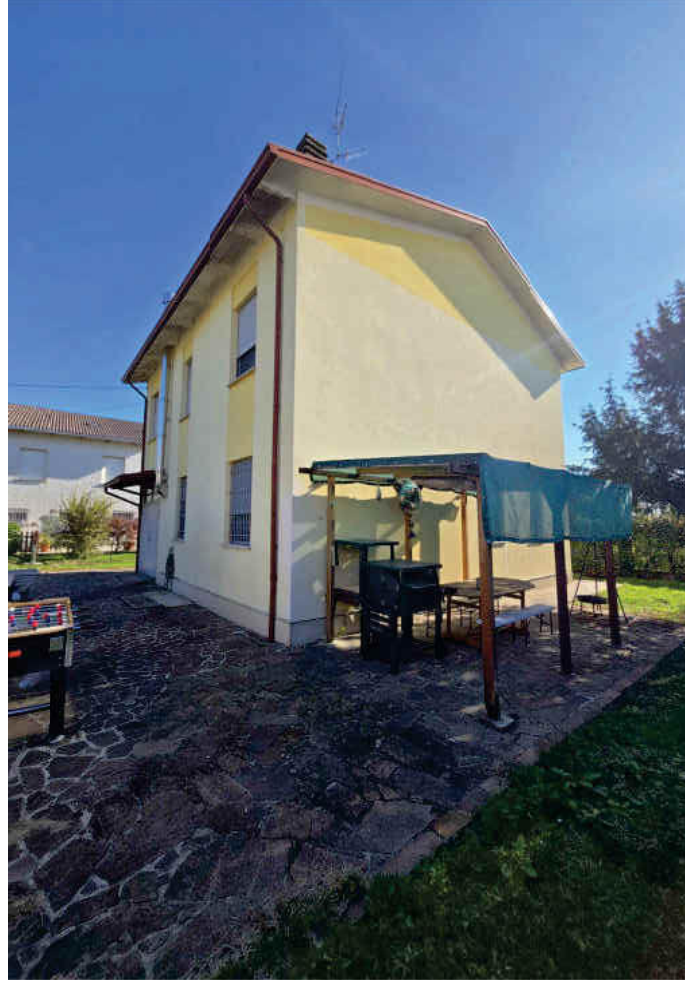


# ALLEGATO A

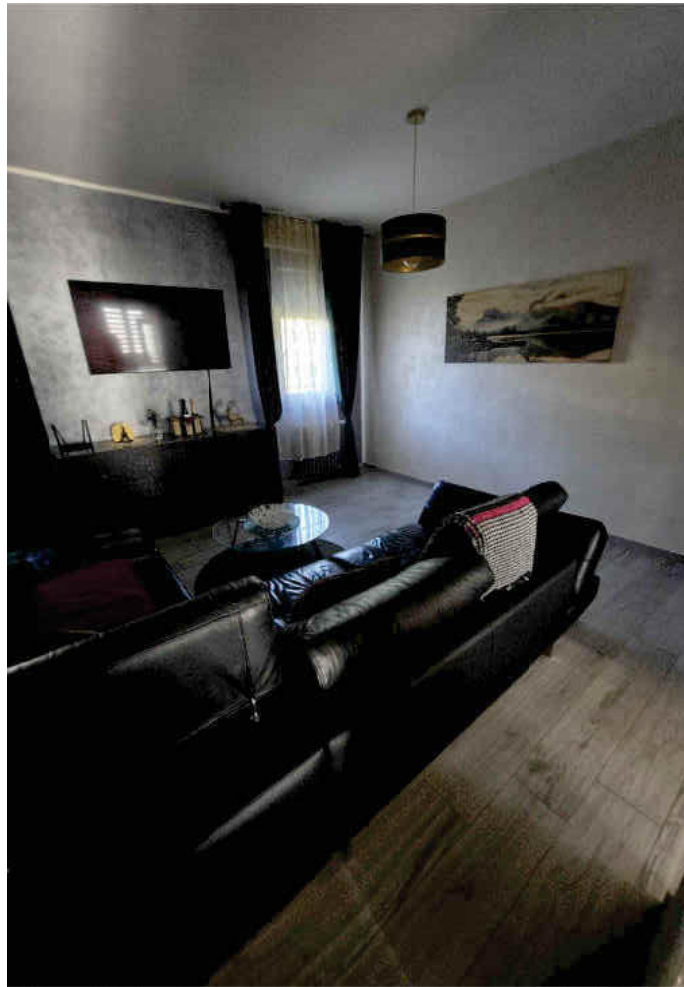
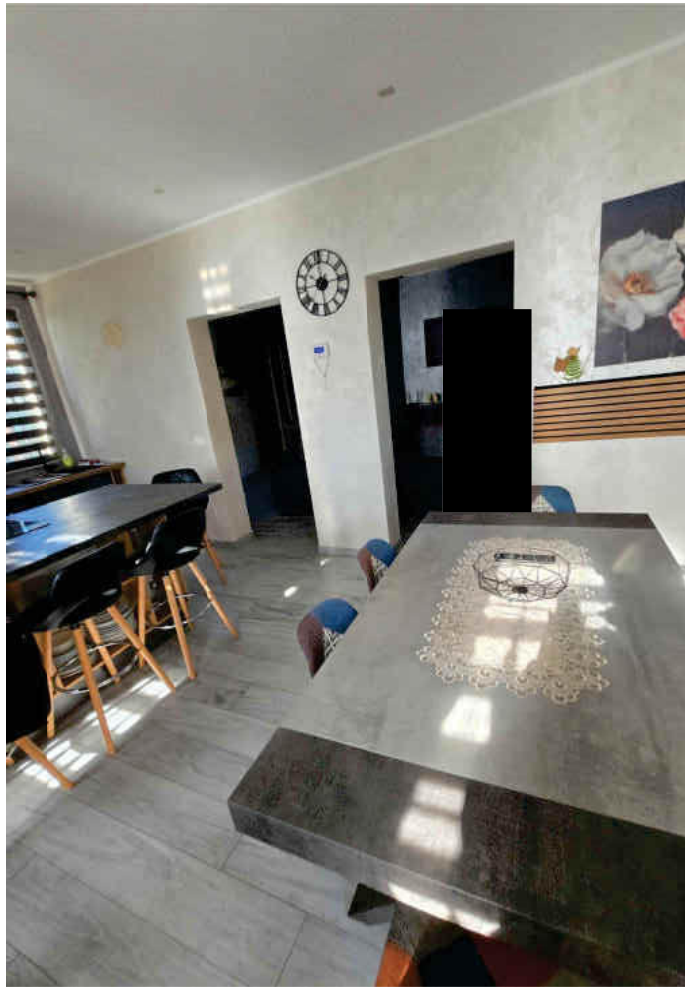
## Documentazione fotografica



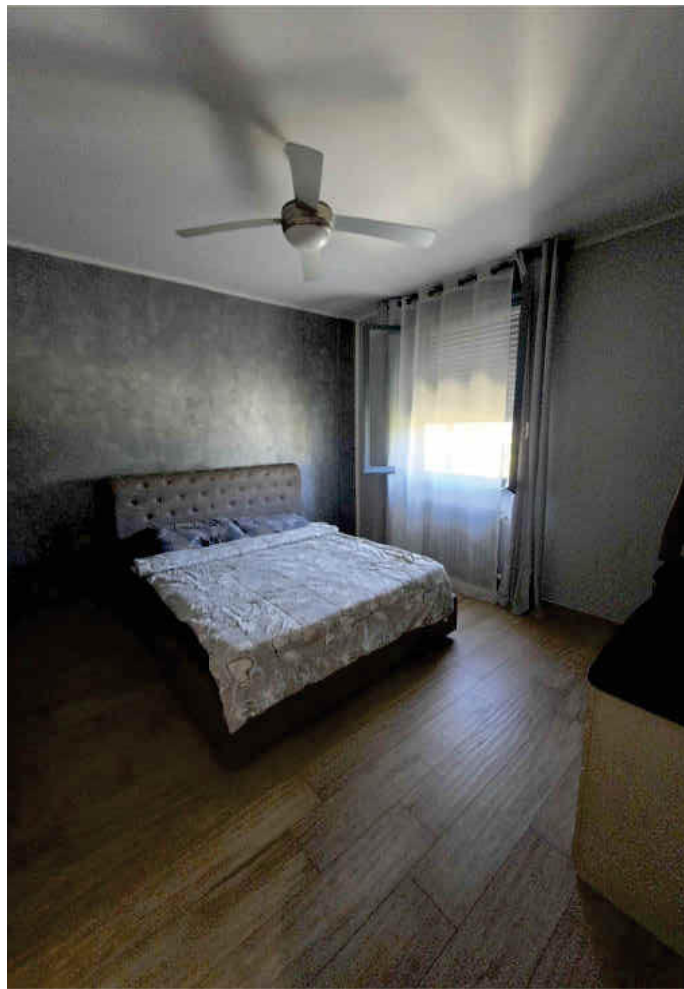
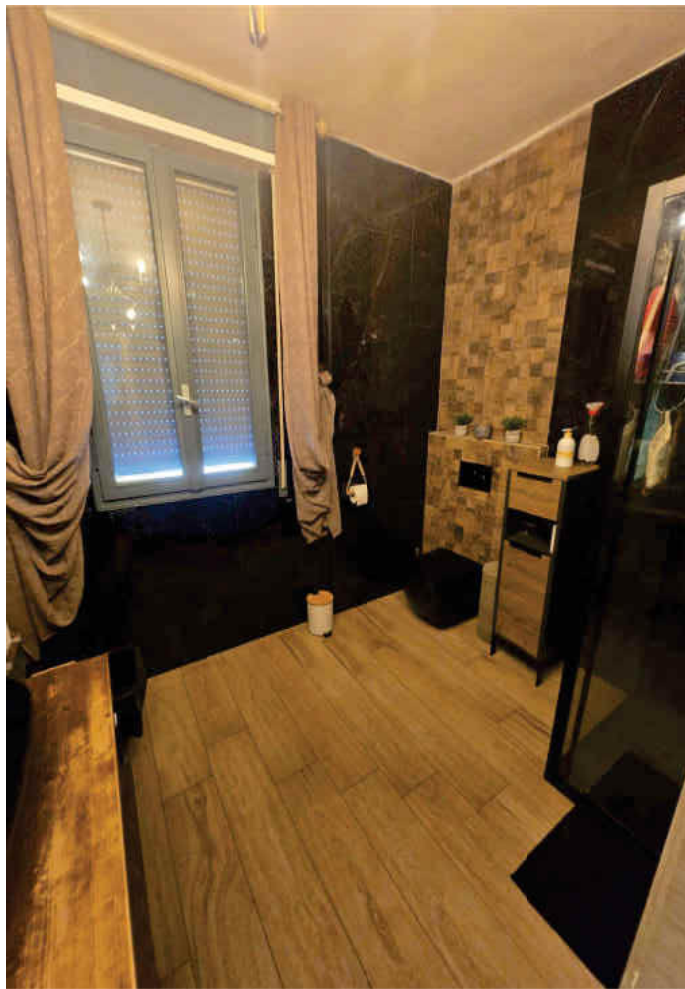


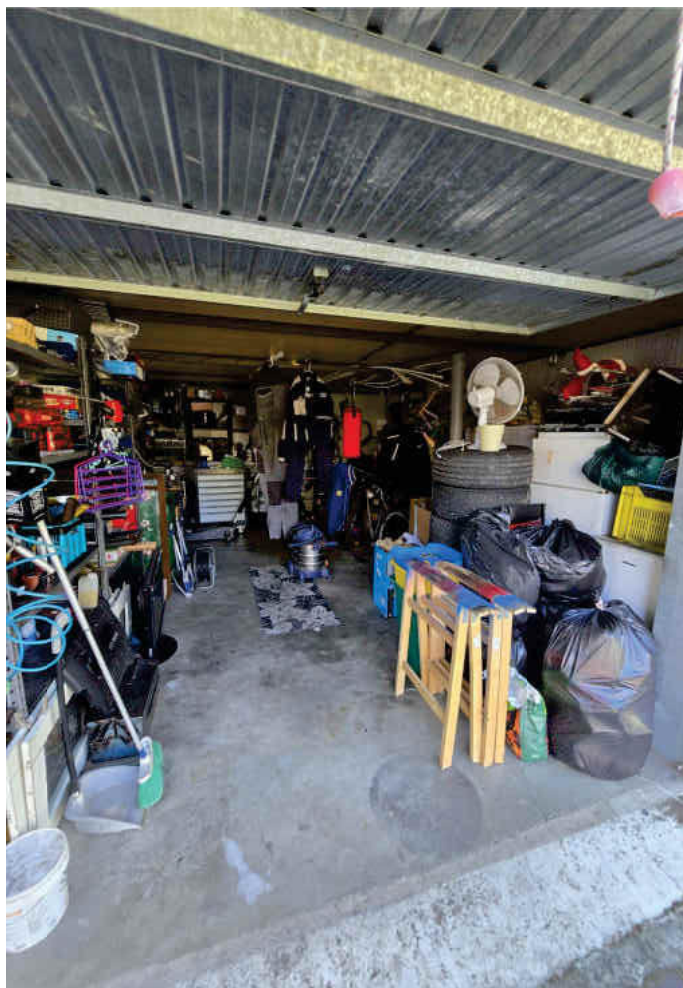
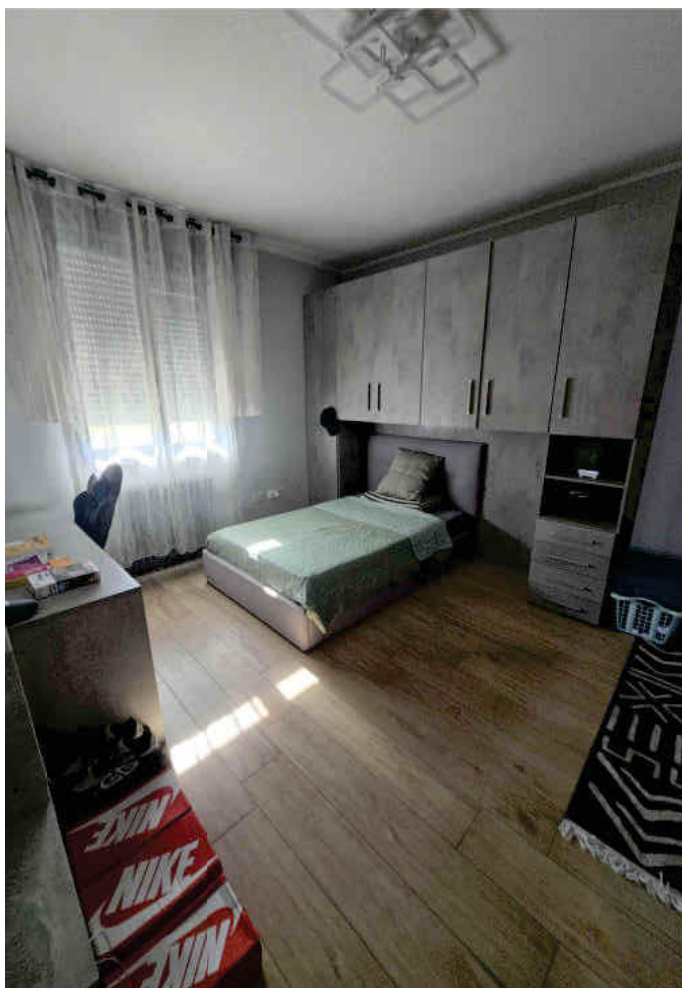
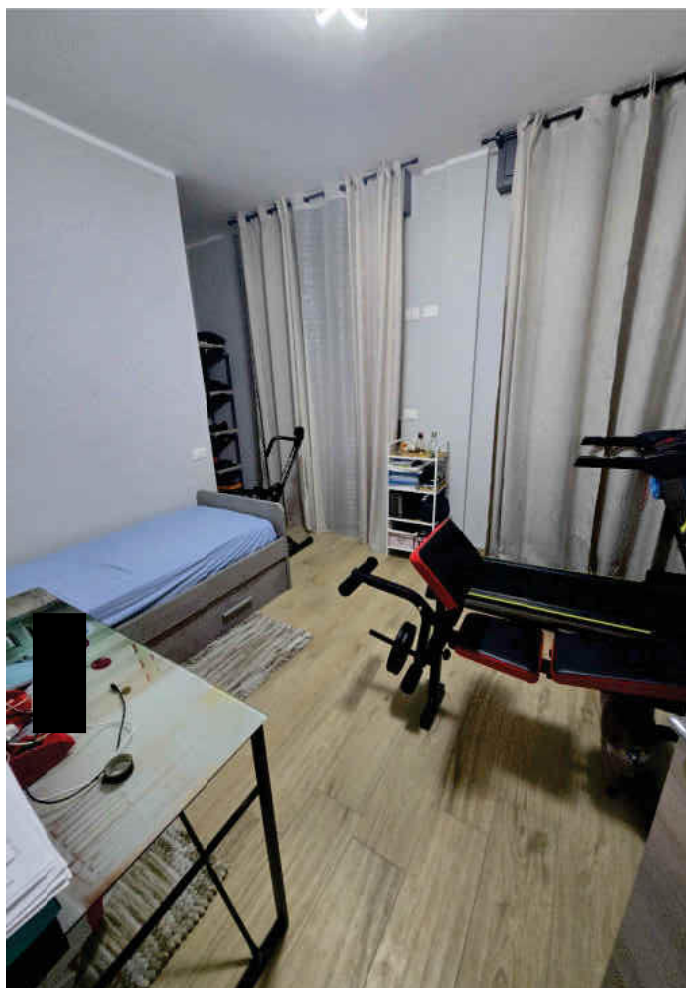














## ALLEGATO B

Documentazione catastale e visure  
presso l'Agenzia delle Entrate



## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2025

|                      |                                                                       |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Dati della richiesta | Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di REGGIO NELL'EMILIA |
| Soggetto individuato |                                                                       |

#### 1. Immobili siti nel Comune di NOVELLARA (Codice F960) Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |        |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                                                          |             | ALTRE INFORMAZIONI                                                                                                          |                      |
|----|---------------------|--------|--------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|    | Sez Urbana          | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                                     | Rendita     | Indirizzo<br>Dati derivanti da                                                                                              | Dati Ulteriori       |
| 1  |                     | 17     | 119    | 1   |                     |            | A/3       | 2      | 11,5 vani   | Totale: 202 m²<br>Totale escluse aree scoperte**: 178 m² | Euro 801,80 | STRADA SAN BERNARDINO n. 120 Piano T-1 - 2<br><br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Notifica Annotazione |
| 2  |                     | 17     | 119    | 2   |                     |            | C/6       | 2      | 22m²        | Totale: 23 m²                                            | Euro 89,76  | STRADA SAN BERNARDINO n. 120 Piano T<br><br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.       | Annotazione          |

**Immobile 1:**    **Notifica:**            Notifica effettuata con protocollo n. RE0088002 del 22/02/2011

**Annotazione:**        di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

**Immobile 2:**    **Annotazione:**        -classamento e rendita validati

**Totale: vani 11,50   m² 22   Rendita: Euro 891,56**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

| N.                | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE                                                                                                                                                                                                       | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1                 |                 |                                                                                                                                                                                                                      | (1) Proprieta' 1/1    |
| DATI DERIVANTI DA |                 | Atto del 20/07/2022 Pubblico ufficiale MANFREDINI FEDERICO Sede MODENA (MO) Repertorio n. 26514 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13001.1/2022 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 23/07/2022 |                       |

**Totale Generale: vani 11,50   m² 22   Rendita: Euro 891,56**

Unità immobiliari n. 2

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2025

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* 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).

Visura telematica







Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. RE0074969 del 03/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Novellara

Strada San Bernardino

civ. 120

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 119

Subalterno: 1

Compilata da:

Medici Lauro

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Reggio Emilia

N. 1601

Scheda n. 1

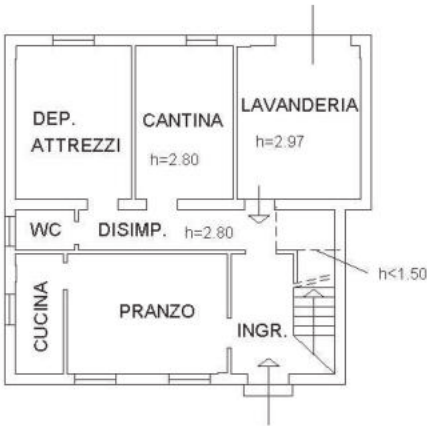
Scala 1:200

PIANO TERRA

via A. Cabral

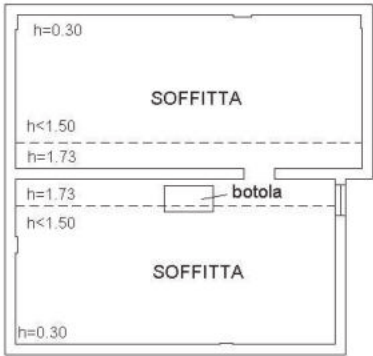
ALTRA U.I.U.

via A. Cabral

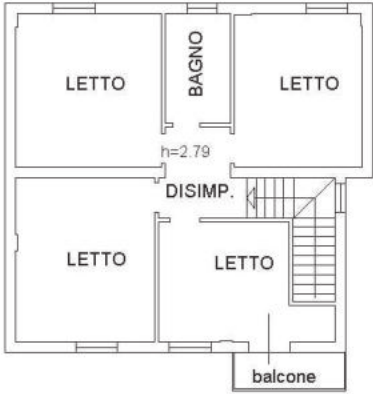


Strada San Bernardino

SECONDO PIANO



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 20/10/2025 - n. T63326 - Richiedente: GSPSNO75H60H223Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. RE0074969 del 03/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Novellara

Strada San Bernardino

civ. 120

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 119

Subalterno: 2

Compilata da:

Medici Lauro

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Reggio Emilia

N. 1601

Scheda n. 1

Scala 1:200

AUTORIMESSA  
h=2.12

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 20/10/2025 - n. T63327 - Richiedente: GSPSNO75H60H223Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

# ALLEGATO C

## Visure di ispezioni ipotecarie



Direzione Provinciale di REGGIO EMILIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/01/2026 Ora 16:50:43  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T122272 del 19/01/2026

per immobile

Richiedente GSPSNO

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di NOVELLARA (RE)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 17 - Particella 119  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 12/09/1996 al 19/01/2026

---

**Elenco immobili**

Comune di NOVELLARA (RE) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0017 Particella 00119 Subalterno -

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE del 07/12/2009 - Registro Particolare 15632 Registro Generale 27501  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 80/372 del 24/09/2009  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di REGGIO EMILIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/01/2026 Ora 16:51:05  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T122272 del 19/01/2026

per immobile

Richiedente GSPSNO

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di NOVELLARA (RE)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 17 - Particella 119  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 12/09/1996 al 19/01/2026

---

**Elenco immobili**

Comune di NOVELLARA (RE) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0017 Particella 00119 Subalterno 0001

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE del 19/08/2010 - Registro Particolare 11354 Registro Generale 18831  
Pubblico ufficiale TAFURI FRANCESCO Repertorio 4399/3582 del 05/08/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. TRASCRIZIONE del 19/08/2010 - Registro Particolare 11355 Registro Generale 18832  
Pubblico ufficiale TAFURI FRANCESCO Repertorio 4399/3582 del 05/08/2010  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico
  3. ISCRIZIONE del 19/08/2010 - Registro Particolare 4370 Registro Generale 18833  
Pubblico ufficiale TAFURI FRANCESCO Repertorio 4400/3583 del 05/08/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Comunicazione n. 2469 del 17/09/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/08/2020.  
Cancellazione totale eseguita in data 01/10/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
  4. TRASCRIZIONE del 21/07/2022 - Registro Particolare 13001 Registro Generale 17971  
Pubblico ufficiale MANFREDINI FEDERICO Repertorio 26514/20173 del 20/07/2022



Direzione Provinciale di REGGIO EMILIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/01/2026 Ora 16:51:05  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T122272 del 19/01/2026

per immobile

Richiedente GSPSNO

---

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. ISCRIZIONE del 21/07/2022 - Registro Particolare 3243 Registro Generale 17973  
Pubblico ufficiale MANFREDINI FEDERICO Repertorio 26515/20174 del 20/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. ISCRIZIONE del 11/07/2024 - Registro Particolare 2548 Registro Generale 15513  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4058/9524 del 10/07/2024  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
7. TRASCRIZIONE del 25/09/2025 - Registro Particolare 15213 Registro Generale 21109  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 4690 del 10/09/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 16/12/2025 - Registro Particolare 20740 Registro Generale 28647  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 108/2025 del 02/10/2025  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico





Direzione Provinciale di REGGIO EMILIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/01/2026 Ora 16:51:39  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T122272 del 19/01/2026

per immobile

Richiedente GSPSNO

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di NOVELLARA (RE)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 17 - Particella 119  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 12/09/1996 al 19/01/2026

---

**Elenco immobili**

Comune di NOVELLARA (RE) Catasto Fabbricati

3. Sezione urbana - Foglio 0017 Particella 00119 Subalterno 0002

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE del 19/08/2010 - Registro Particolare 11354 Registro Generale 18831  
Pubblico ufficiale TAFURI FRANCESCO Repertorio 4399/3582 del 05/08/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. TRASCRIZIONE del 19/08/2010 - Registro Particolare 11355 Registro Generale 18832  
Pubblico ufficiale TAFURI FRANCESCO Repertorio 4399/3582 del 05/08/2010  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico
  3. ISCRIZIONE del 19/08/2010 - Registro Particolare 4370 Registro Generale 18833  
Pubblico ufficiale TAFURI FRANCESCO Repertorio 4400/3583 del 05/08/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Comunicazione n. 2469 del 17/09/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/08/2020.  
Cancellazione totale eseguita in data 01/10/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
  4. TRASCRIZIONE del 21/07/2022 - Registro Particolare 13001 Registro Generale 17971  
Pubblico ufficiale MANFREDINI FEDERICO Repertorio 26514/20173 del 20/07/2022



Direzione Provinciale di REGGIO EMILIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/01/2026 Ora 16:51:39  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T122272 del 19/01/2026

per immobile

Richiedente GSPSNO

---

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

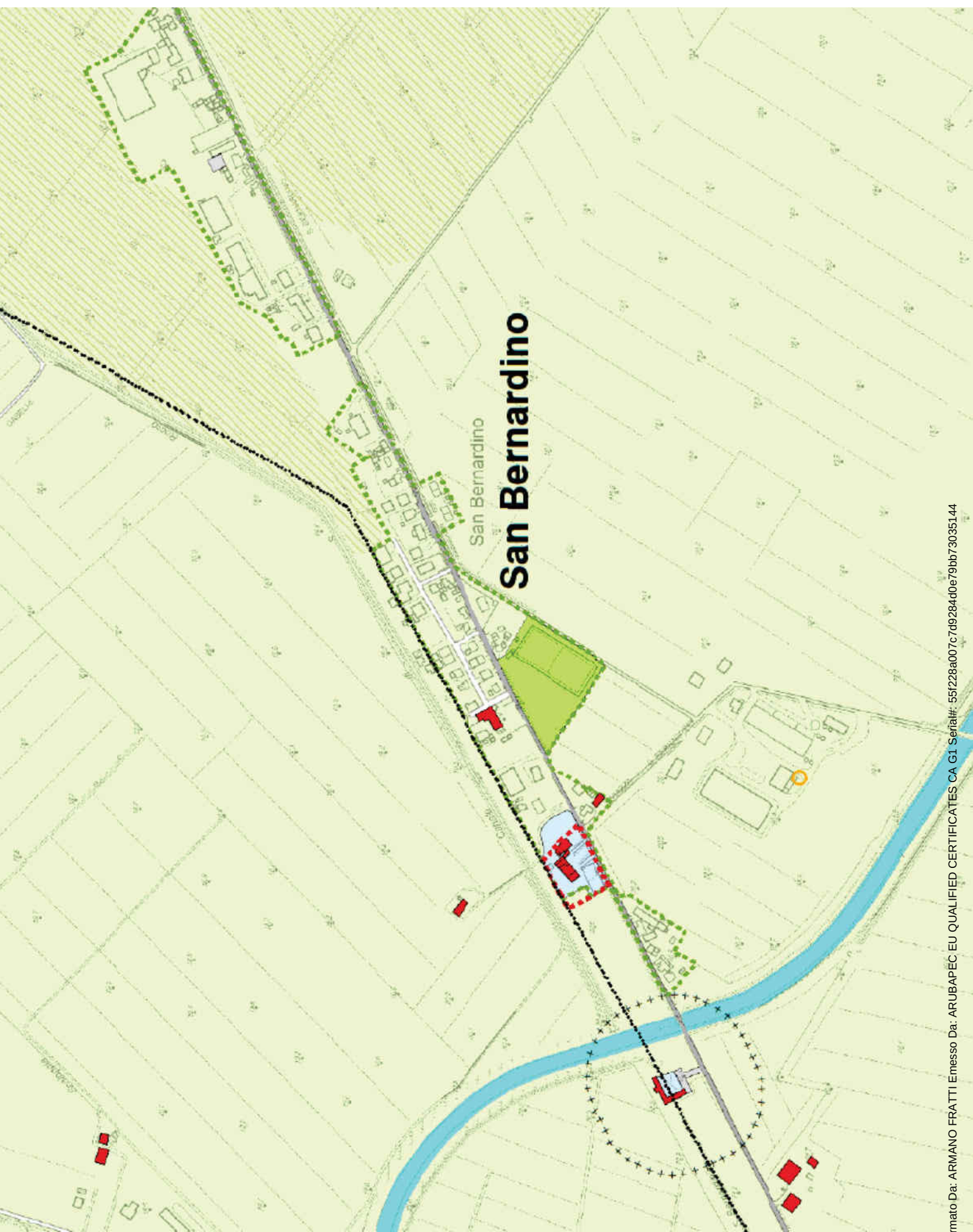
5. ISCRIZIONE del 21/07/2022 - Registro Particolare 3243 Registro Generale 17973  
Pubblico ufficiale MANFREDINI FEDERICO Repertorio 26515/20174 del 20/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. ISCRIZIONE del 11/07/2024 - Registro Particolare 2548 Registro Generale 15513  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4058/9524 del 10/07/2024  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
7. TRASCRIZIONE del 25/09/2025 - Registro Particolare 15213 Registro Generale 21109  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 4690 del 10/09/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 16/12/2025 - Registro Particolare 20740 Registro Generale 28647  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 108/2025 del 02/10/2025  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



# ALLEGATO D

## Strumenti urbanistici





# San Bernardino

San Bernardino



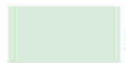


**Valorizzazione e qualificazione diffusa del paesaggio rurale**

Insieme del territorio non urbanizzato, di cui fanno parte porzioni di territorio caratterizzate da valori paesaggistici, naturalistici e ambientali, e parti in cui sono presenti usi agricoli, spesso accompagnati da insediamenti isolati o comunque sparsi, insieme a funzioni produttive e ad altri usi, legati o meno alle attività agricole.



Edificato sparso e discontinuo (art.36, comma 4, LR24/2017)

**Paesaggi rurali (art.7.2)**

Comunità del Po



Pianura Orientale



Pianura Occidentale



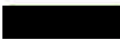
Aree di salvaguardia dell'insediamento storico



Areali per il corretto inserimento paesaggistico



Salvaguardia delle aree agricole intercluse



Zone delle golene del Po



Aree per attività estrattive



Aree di servizio per la mobilità (distributori di carburanti), fuori dal territorio urbanizzato

**Situazioni di incompatibilità e impatto ambientale e paesaggistico (art.7.11)**

Attività produttive isolate in territorio rurale, per i quali il PUG prevede la mitigazione degli impatti e promuove la delocalizzazione a fine attività



Edifici e complessi produttivi con rilevanti impatti funzionale e ambientali (aree produttive in golena)

**Situazioni di dismissione in territorio rurale (art.7.11)**

Principali edifici e complessi dismessi in territorio rurale



## REGOLE

### Art. 7.1 Obiettivi di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio rurale

1. Il territorio rurale è costituito dalle aree caratterizzate da colture e insediamenti agricoli, dai terreni con coperture erbacee e dai terreni temporaneamente incolti. Come evidenziato dal QCD e dal documento di Valsat, secondo la classificazione MEA – Millennium Ecosystem Assessment 2005, il territorio rurale fornisce i seguenti servizi ecosistemici:
  - servizi di supporto alla vita, in particolare attraverso: la conservazione delle funzioni del suolo: la produzione di biomassa; lo stoccaggio, la filtrazione e la trasformazione di nutrienti e acqua; lo stoccaggio di carbonio;
  - servizi di regolazione: il mantenimento della biodiversità agricola; la creazione e mantenimento degli habitat; l'impollinazione e dispersione di semi; la regolazione della qualità dell'aria; la regolazione della qualità/quantità dell'acqua dolce; la formazione, protezione e decontaminazione del suolo; la regolazione dei processi biologici;
  - servizi di approvvigionamento, in particolare attraverso la produzione alimentare;
  - servizi culturali, in particolare attraverso l'attrattività connessa alle identità dei luoghi, sia per la produzione enogastronomica sia per la formazione dei paesaggi agrari.
2. Nel territorio rurale Gli obiettivi del PUG, esplicitati nella Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, in coerenza con il PTCP e il PTAV in corso di redazione, sono:
  - la protezione della risorsa "suolo" e delle acque superficiali e sotterranee da fenomeni di degrado, diminuzione della biodiversità e da fenomeni di impermeabilizzazione connessi alle urbanizzazioni e/o alla dispersione insediativa ed in generale indotti da attività antropiche e/o processi naturali,
  - la salvaguardia delle funzioni ecologiche del territorio rurale,
  - la protezione dei caratteri identitari del territorio rurale, degli ambiti di valore naturalistico e degli aspetti costituenti testimonianza delle diverse culture agricole, nonché delle aree ed elementi costituenti il sistema insediativo storico – culturale,
  - l'implementazione della sicurezza alimentare, attraverso la promozione di una economia agricola coerente con i caratteri del tessuto socio-economico della realtà locale, della competitività e della multifunzionalità nonché in grado di rapportarsi ai cambiamenti climatici,
  - la valorizzazione del territorio rurale in chiave turistico – ricettiva mediante un insieme coordinato di azioni volte al potenziamento della rete verde e blu territoriale e del patrimonio edilizio diffuso di valore storico e culturale.
3. Nelle aree comprese entro gli areali individuati dal PUG come potenzialmente utili alla laminazione (in base alle criticità emerse dall'analisi del rischio idraulico) gli interventi edilizi di NC sono soggetti a PRA, la cui approvazione è sottoposta al parere del Consorzio di Bonifica territorialmente com-

### Art. 7.2 Articolazione del Paesaggio rurale

1. Nella tavola della Disciplina degli interventi diretti (D2) è riportata l'articolazione del Paesaggio rurale, definita sulla base delle caratteristiche strutturali evidenziate dal Quadro conoscitivo diagnostico, in coerenza con gli obiettivi della Strategia:
  - **Comunità del Po**
  - **Pianura Orientale**
  - **Pianura Occidentale**
2. Nel territorio rurale sono inoltre individuate dal PUG, nella tavola D2 della Disciplina degli interventi diretti, le seguenti aree ed elementi per i quali sono stabilite specifiche politiche di tutela e qualificazione:
  - gli areali per il corretto inserimento paesaggistico (art.7.4, c.2)
  - le aree di salvaguardia dell'insediamento storico (art.7.4, c.3)
  - le aree agricole intercluse da salvaguardare (art.7.4, c.6)





- le aree di cava (art.7.4, c.7)
- gli impianti, dotazioni, infrastrutture, di cui al TITOLO 6
- gli edifici e complessi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale, di cui agli artt. 5.8 e 7.9 della Disciplina
- l'edificato sparso e discontinuo di cui all'art. 32, c.3 della LR24/17 (art.7 5 della Disciplina)
- le situazioni di Incompatibilità e di Impatto Ambientale e/o Paesaggistico e dismissione in territorio rurale di cui all'art. 7.11.

#### **Art. 7.3 Prescrizioni generali**

1. Nel territorio rurale gli interventi sono ammessi nel rispetto delle disposizioni di tutela di cui al Titolo 2 e 3 delle presenti norme, e sono soggetti a PRA nei casi di interventi significativi come definiti dall'art. 7.7, comma 5.
3. Gli interventi di cui all'art. 7.7, c.5 devono essere comunque concepiti per minimizzare l'impermeabilizzazione di suolo. In queste aree non sono ammesse in proposito attività che prevedano lo stoccaggio a cielo aperto di materiali e prodotti, né altre attività di magazzino/deposito o parcheggio autoveicoli eccedenti quelle strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola.
4. Gli interventi edilizi per l'adeguamento delle strutture aziendali sono comunque ammissibili se realizzati attraverso riuso del patrimonio edilizio esistente (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia e ampliamento), nei limiti di quanto stabilito dalle presenti norme sovraordinate e dal Reg. Ed.
5. Nelle aree di cui all'art. 7.2 prevalgono le disposizioni di cui agli atti e/o provvedimenti istitutivi, pianificatori e regolamentari riportate nella tavola dei vincoli.

#### **Art. 7.4 Prescrizioni specifiche per le aree di salvaguardia dell'insediamento storico, gli areali per il corretto inserimento paesaggistico, le aree agricole intercluse e le aree di cava.**

1. Nello Schema di Assetto Strategico (ST.1) e nella tavola della Disciplina (D.2) sono individuate le aree di salvaguardia dell'insediamento storico e gli areali per il corretto inserimento paesaggistico. Il PUG individua inoltre le porzioni agricole intercluse o di margine urbano, in genere ricomprese o delimitate dai tessuti urbani e/o da infrastrutture che presentano condizioni di accessibilità limitate e costituiscono opportunità per potenziare le dotazioni ecologico-ambientali, anche a protezione e beneficio degli abitati, e le aree di cava a cui si applicano le disposizioni del vigente Piano per le Attività Estrattive – PAE.
2. **AREALI PER IL CORRETTO INSERIMENTO PAESAGGISTICO**  
In tali aree gli interventi di NC e RE ricostruttiva dovranno essere assoggettati al corretto inserimento paesaggistico di cui all'art.3.4 delle presenti norme.  
Tale disposizione non si applica agli interventi per i quali è richiesta l'autorizzazione paesaggistica.
3. **AREE DI SALVAGUARDIA DELL'INSEDIAMENTO STORICO**  
Nelle aree di salvaguardia dell'insediamento storico non sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione. Gli ampliamenti delle attività economiche esistenti devono essere concepiti per minimizzare l'impermeabilizzazione di suolo.  
Entro tali aree gli interventi di NC e RE ricostruttiva autorizzabili tramite PRA, permesso di costruire o SCIA dovranno essere assoggettati al corretto inserimento paesaggistico di cui all'art.3.4 delle presenti norme e contenere una documentazione di inserimento paesaggistico, secondo quanto specifico nel Reg. Ed. che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e/o dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo e paesaggistico.
4. Il Reg.Ed. contiene disposizioni relative alle tecniche costruttive e ai materiali ammessi, e le modalità di esame del progetto da parte della C.Q.A.P.
5. Interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico.  
Nei casi in cui si rilevi che la dimensione e/o la collocazione di un edificio esistente comportino significativi effetti di impatto sul paesaggio e di relazioni percettive o funzionali con l'insediamento storico, devono essere previsti interventi di mitigazione volti a contenere tali effetti, attraverso:



# ALLEGATO E

## Tabelle OMI



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: REGGIO EMILIA

Comune: NOVELLARA

Fascia/zona: Suburbana/SAN GIOVANNI - BELLARIA GRANDE

Codice di zona: E2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 630                   | 800  | L                | 2,3                            | 2,9 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 550                   | 750  | L                | 2                              | 2,4 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 240                   | 330  | L                | 0,9                            | 1,2 | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 820                   | 1150 | L                | 2,9                            | 3,5 | L                |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: REGGIO EMILIA

Comune: NOVELLARA

Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO RURALE

Codice di zona: R4

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 600                   | 750 | L                | 2                              | 2,3 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 440                   | 600 | L                | 1,5                            | 1,9 | L                |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.



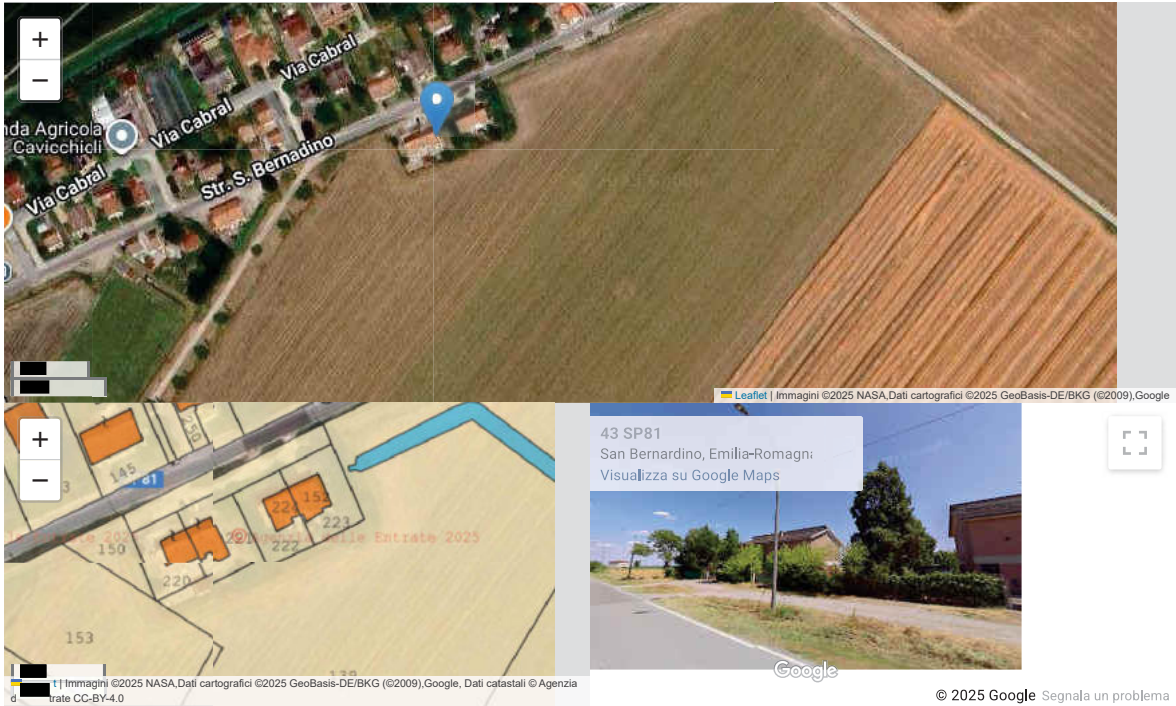
# ALLEGATO F

## Schede dati Comparabilitalia



SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

N.D. PER RES



Latitudine 44.86567897

Longitudine 10.67598922

Indirizzo BERNADINO, 43

Anno 2022

Mese 10

Comune Novellara

Foglio 17

Mappale 221

Numero di registro particolare N.D.

Numero di unità nell'atto 2





Unità **Residenziale**

Categoria **C06**

Consistenza **27 mq**

Settore **PER**

Zona OMI **R3**

Quota **100%**

Superficie stimata **29,70 m²**

Unità **Residenziale**

Categoria **A03**

Consistenza **149 mq**

Settore **RES**

Zona OMI **R3**

Quota **100%**

Superficie stimata **149,00 m²**



**Sup. Commerciale**  
163,85 m²



**Prezzo**  
€ 93.000,00



**Prezzo medio**  
567,59 €/m²

