



BANDO D'ASTA PUBBLICA

PER LA VENDITA DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA U.S.L. DI REGGIO EMILIA – LOTTO 1: PIAZZA A. VALLISNERI N. 3/C REGGIO EMILIA LOTTO 2: PIAZZA A. VALLISNERI N. 4/A 4/B REGGIO EMILIA LOTTO 3: VIA MONTE SAN MICHELE N. 8 REGGIO EMILIA LOTTO 4: VIA MENTANA N. 15 GUASTALLA (RE) E LOTTO 5: VIA G. NOTARI N. 5 LOCALITÀ RAMISETO VENTASSO (RE).

Approvato con Atto n. 2026/R.SAP/0148 del 02/10/2026

L'AZIENDA U.S.L. DI REGGIO EMILIA

Richiamato il Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare approvato con Delibera del Direttore Generale Azienda U.S.L. di Reggio Emilia n. 335 del 13/09/2022; In esecuzione della Deliberazione del Direttore Generale n. 142 del 15/04/2019, n. 390 del 28/10/2022, n. 49 del 22/02/2023 e n. 51 del 22/02/2023 ed in ottemperanza della Deliberazione n. 702 adottata dalla Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna in data 08/05/2023; Considerato che, in relazione agli immobili in oggetto, i precedenti esperimenti d'asta sono andati deserti,

RENDE NOTO CHE

IL GIORNO 13/11/2026 ALLE ORE 9.30

presso la sede del Servizio Appalti e Patrimonio dell'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia, in Viale Umberto I, n. 50 - 42123 Reggio Emilia - Padiglione Spallanzani al 2° Piano, avrà luogo un ulteriore esperimento di asta pubblica, per mezzo di offerta segreta, in aumento sul prezzo a base d'asta, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c), del R.D. n. 827/1924, per la vendita dei seguenti beni immobili, che verrà effettuata con aggiudicazione separata:

1. IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA

• UBICAZIONE E DATI CATASTALI

I beni oggetto di vendita sono situati nel:

Comune di Reggio Emilia (Lotto 1)

Comune di Reggio Emilia (Lotto 2)

Comune di Reggio Emilia (Lotto 3)

Comune di Guastalla (Lotto 4)

Comune di Ventasso Località Ramiseto (Lotto 5)

Lotto 1: Immobile ubicato a Reggio Emilia (RE) 42121 in Piazza A. Vallisneri n. 3/C censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
125	17	1	C/1	12	24 mc

Lotto 2: Immobile ubicato a Reggio Emilia (RE) 42121 in Piazza A. Vallisneri n. 4/A 4/B censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
125	17	37	C/1	12	49 mc



Lotto 3: Immobile ubicato a Reggio Emilia (RE) 42121 in Via Monte San Michele n. 8 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
135	134	4	B/2	3	16450 mc

Lotto 4: Immobile ubicato a Guastalla (RE) 42016 in Via Mentana n. 15 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Guastalla (con annessa area cortiliva identificata al Catasto Terreni al Foglio 17 Mappale 70):

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
17	70	1	B/1	2	1660 mc

Lotto 5: Immobile ubicato a Ventasso Località Ramiseto (RE) 42032 in Via G. Notari n. 5 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ventasso Sezione D Ramiseto:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
38	434	1	A/10	U	7 vani
38	434	2	C/6	1	16 mc

Per maggiori dettagli relativi agli immobili si rimanda alla perizia di stima di cui al Protocollo AUSLRE n. 31316/2023 (Allegato 1 e Allegato 2), alla perizia di stima di cui al Protocollo AUSLRE n. 110893/2022 (Allegato 3), alla perizia di stima di cui al Protocollo AUSLRE n. 19985/2023 (Allegato 4) e alla perizia di cui al Protocollo AUSLRE n. 23226/2023 (Allegato 5).

• PROPRIETÀ

Gli immobili sopra descritti sono di proprietà dell'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia.

• PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta per ogni singolo lotto è fissato in:

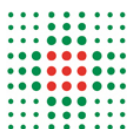
Lotto	Ubicazione immobile	Prezzo a base d'asta
Lotto 1	Immobile ubicato a Reggio Emilia 42121 in Piazza A. Vallisneri n. 3/C	€ 27.540,00
Lotto 2	Immobile ubicato a Reggio Emilia 42121 in Piazza A. Vallisneri n. 4/A 4/B	€ 56.700,00
Lotto 3	Immobile ubicato a Reggio Emilia 42121 in Via Monte San Michele n. 8	€ 1.267.373,08
Lotto 4	Immobile ubicato a Guastalla (RE) 42016 in Via Mentana n. 15	€ 285.403,50
Lotto 5	Immobile ubicato a Ventasso Località Ramiseto (RE) 42032 in Via G. Notari n. 5	€ 28.868,40

I prezzi a base d'asta sono stati ribassati del 10% rispetto ai prezzi a base d'asta indicati nei precedenti bandi (di cui al Protocollo AUSLRE n. 0114245 del 22/08/2025 e di cui al Protocollo AUSLRE n. 0159475 del 21/11/2025).

• DESCRIZIONE

Lotto 1: il **negozi** è ubicato a Reggio Emilia (RE) in Piazza A. Vallisneri n. 3/C, è collocato all'interno di un edificio condominiale denominato "Vallisneri 1", nel centro storico cittadino, all'esterno della Zona a traffico limitato e, pertanto, liberamente accessibile al traffico veicolare. Il negozio è collocato al piano terra ed è composto da un unico locale, accessibile dal porticato esterno di uso pubblico. Al piano interrato del fabbricato è presente un bagno comune a tutti i negozi.

Lotto 2: il **negozi** è ubicato a Reggio Emilia (RE) in Piazza A. Vallisneri n. 4/A e 4/B, è collocato all'interno di un edificio condominiale denominato "Vallisneri 1", nel centro storico cittadino, all'esterno della Zona a traffico limitato e, pertanto, liberamente accessibile al traffico veicolare. Il negozio è collocato al piano terra ed è composto da un unico locale, accessibile sia dal porticato esterno di uso comune che dall'atrio d'ingresso condominiale



al civico 4. Al piano interrato del fabbricato è presente un bagno comune a tutti i negozi.

Lotto 3: l'edificio pluripiano è ubicato nel centro storico del Comune di Reggio Emilia in Via Monte San Michele n. 8 in un contesto immobiliare caratterizzato prevalentemente da edifici multipiano a destinazione residenziale, terziaria e commerciale. La zona risulta ottimamente servita da mezzi pubblici ed i parcheggi limitrofi sono prevalentemente a pagamento. L'immobile è collocato in un'area classificata urbanisticamente come ambito di riqualificazione, rispetto al quale sono previste diverse funzioni di interesse pubblico e collettivo, esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi, attività sanitarie ed assistenziali e attività ricettive. L'immobile **non presenta i requisiti di interesse culturale** di cui agli artt. 10 comma 1 e comma 12 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, come da comunicazione della Soprintendenza del 04/08/2026 (Allegato 6). Si precisa che la perizia di stima non riporta tale aggiornamento, in quanto redatta precedentemente alla verifica di interesse culturale dell'immobile.

Lotto 4: l'edificio è ubicato a Guastalla (RE) in Via Mentana n. 15, è complessivamente formato da due differenti corpi di fabbricati inseriti all'interno di una vasta area a verde posta all'interno del Centro Storico di Guastalla. L'immobile principale, della fine degli anni '30 del secolo scorso, non presenta i requisiti di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 D.lgs. 42/2004 (come da comunicazione della Soprintendenza allegata alla perizia), è stato costruito secondo i canoni dell'epoca, cioè con strutture verticali in muratura ordinaria opportunamente intonacate e tinteggiate e strutture orizzontali del tipo latero cementizie con tetto con manto di copertura in tegole laterizie del tipo "marsigliesi". L'edificio, anche da un punto di vista estetico, è caratteristico dell'epoca di costruzione: le finiture, le sue modanature, i differenti livelli della copertura lo caratterizzano per semplicità e gradevolezza.

Lotto 5: l'unità immobiliare è ubicata a Ventasso Località Ramiseto (RE) in Via G. Notari n. 5, fa parte di un complesso immobiliare di n. 6 fabbricati con relativi accessori, aree a verde privato e pubblico, nonché parcheggi ad uso pubblico. L'immobile, in oggetto, si trova in un fabbricato composto da 15 alloggi, con relativi posti macchina ed è collocato al piano seminterrato, con ingresso da cortile comune, confinante con strada comunale. È composto da n. 4 locali, relativi servizi igienici e disimpegni, nonché box auto.

Le caratteristiche tecniche di tutti gli immobili oggetto degli anzidetti Lotti sono analiticamente descritte nelle perizie allegate.

2. INFORMAZIONI

AZIENDA U.S.L. DI REGGIO EMILIA

Servizio Appalti e Patrimonio – Viale Umberto I n. 50 - 42123 Reggio Emilia

Indirizzo Internet: <http://www.ausl.re.it> PEC: appalti@pec.ausl.re.it

Responsabile del procedimento: Ing. Monia Carubbi - Direttore del Servizio Appalti e Patrimonio dell'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia

Per eventuali informazioni è possibile contattare:

Arch. Ana Maria De Balbin Pacios

e-mail: anamaria.debalbinpacios@ausl.re.it

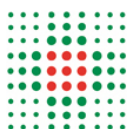
Geom. Silvia Cazzetta

e-mail: silvia.cazzetta@ausl.re.it

Si rende noto che tutte le informazioni relative agli esiti di gara saranno pubblicate, e quindi liberamente consultabili, sul sito Internet www.ausl.re.it, nella sezione Profilo del Committente/Bandi/Forniture.

3. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La vendita avverrà mediante indizione di asta pubblica, ai sensi dell'art. 73, comma 1 lett. c), del R.D. n. 827/1924, cioè mediante offerte segrete da confrontarsi col prezzo a base d'asta. L'aggiudicazione avverrà con il criterio del miglior prezzo pari o in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta. La misura fissa del possibile rialzo sul prezzo base è pari ad € 1.000,00 o multipli. Non verranno accettate offerte inferiori all'importo indicato a base di gara.



4. TERMINE, INDIRIZZO DI RICEZIONE, MODALITA' DI PRESENTAZIONE, DATA DI APERTURA DELLE OFFERTE E SOPRALLUOGO:

- *Il termine ultimo perentorio per la ricezione delle offerte è:*

IL GIORNO 06/11/2026 ORE 13.00

- *Indirizzo di ricezione delle offerte: Azienda U.S.L. di Reggio Emilia - Servizio Appalti e Patrimonio – Segreteria Area Tecnica Patrimoniale - Viale Umberto I, n. 50 - 42123 Reggio Emilia - Padiglione Spallanzani - 2° Piano - Stanza 2.09* nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 16.00 (per l'accesso pomeridiano dell'utenza è consigliato concordare l'appuntamento);
- *Modalità:* secondo quanto previsto nel presente Bando di gara;
- *Commissione:* la Commissione preposta all'esperimento dell'asta pubblica, sarà nominata con Atto del Direttore del Servizio Appalti e Patrimonio a decorrere dalla scadenza del presente Bando.
- *Sedute di gara:* seduta pubblica il giorno 13/11/2026 alle ore 9.30 presso la sede del Servizio Appalti e Patrimonio dell'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia – Padiglione Spallanzani – 2° Piano – Viale Umberto I n. 50 — 42123 Reggio Emilia.
Alla seduta pubblica potranno partecipare, purché muniti di valido documento d'identità, i legali rappresentanti/procuratori delle imprese concorrenti oppure persone provviste di specifica delega, loro conferita dai suddetti legali rappresentanti o dalle persone fisiche partecipanti.
La Commissione procederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti ed alla verifica della documentazione in essi contenuta. L'aggiudicazione provvisoria verrà fatta a favore del concorrente che abbia presentato il prezzo più alto purché pari o superiore a quello posto a base d'asta.
- *Sopralluogo:* è possibile l'effettuazione da parte dei concorrenti di un sopralluogo presso l'immobile oggetto di vendita. Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal concorrente stesso, dal Titolare o Rappresentante Legale del concorrente o da altro soggetto munito di procura o di delega (e di documento di riconoscimento in corso di validità), con l'assistenza di un tecnico dell'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia.
La visita dovrà essere prenotata inviando richiesta all'indirizzo PEC: appalti@pec.ausl.re.it entro il 30/10/2026 ore 13.00. La data e l'orario del sopralluogo saranno comunicati al concorrente con almeno due giorni di anticipo.
Non saranno ammessi al sopralluogo i soggetti che non ne abbiano effettuato la richiesta o qualora la richiesta sia pervenuta oltre il termine sopra indicato.

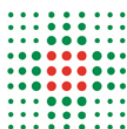
5. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E ALL'APERTURA DELLE OFFERTE

Sono ammessi a presentare offerta tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, che siano in possesso dei requisiti necessari per contrarre con la Pubblica Amministrazione, a condizione che non si trovino in situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, avendo a riferimento in particolare gli artt. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023 s.m.i., e che abbiano i requisiti descritti nei successivi paragrafi.

Possono presenziare all'apertura delle offerte: gli offerenti, i legali rappresentanti degli operatori economici offerenti ovvero altri soggetti all'uopo autorizzati mediante apposita procura rilasciata dai legali rappresentanti medesimi.

Saranno ammesse offerte per procura speciale: in questo caso, la procura dovrà risultare da atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio e dovrà essere inserita copia conforme della stessa nella documentazione amministrativa di cui alla Busta "A".

Il nome dell'acquirente dovrà figurare espressamente in quanto non sono ammesse offerte per persona da nominare.



6. GARANZIA A CORREDO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà essere corredata da una cauzione, pari al 10% dell'importo a base d'asta, per ogni singolo lotto, in alternativa, sotto forma di:

a. **bonifico bancario** in favore dell'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia con la seguente causale:
Deposito cauzionale asta pubblica per vendita immobile sito a _____ in Via _____ corrispondente al Lotto n. _____ sul c/c intestato all'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia presso INTESA SAN PAOLO SPA IBAN: IT34Y0306902477100000046052
 ovvero:

b. **fideiussione bancaria o assicurativa**, a norma della Legge n. 348 del 10/06/1982 ed ai sensi del D.lgs. n. 36 del 31/03/2023 s.m.i.

In tal caso la fideiussione dovrà:

- essere prodotta in originale (anche su supporto informatico, firmata digitalmente da entrambi i contraenti) o copia autenticata, ai sensi dell'art. 18 del DPR 445/2000 e s.m.i., con espressa menzione dell'oggetto (con specificazione del Lotto di partecipazione) e del soggetto garantito;
- avere validità di almeno 180 (centottanta) giorni dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta;
- essere corredata da una dichiarazione sostitutiva di atto notorio del fideiussore che attesti il potere di sottoscrizione della stessa e pertanto di impegnare la società fideiussora nei confronti dell'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia;
- prevedere espressamente le seguenti clausole:
 1. la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore;
 2. la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile;
 3. la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia.

In caso di partecipazione a più Lotti, dovranno essere prodotte singole garanzie, una per ciascun Lotto.

Al termine delle procedure, l'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia procederà a restituire la cauzione ai non aggiudicatari. All'aggiudicatario, la cauzione presentata sotto forma di bonifico bancario, potrà essere conteggiata in conto prezzo al momento della stipula medesima. La cauzione verrà restituita o imputata nell'ammontare pari a quello corrisposto, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese. La mancata costituzione della garanzia ovvero la presentazione di una cauzione di valore inferiore costituirà causa di esclusione.

7. TERMINE VALIDITA' OFFERTA

L'offerta è valida e vincolante per 180 giorni (centottanta) dalla scadenza del termine per la sua presentazione, fermo restando che l'offerta dell'aggiudicatario è irrevocabile fino al completamento della procedura.

8. MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CRITERI DI AMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE

I plichi esterni contenenti l'offerta e la documentazione, pena l'**esclusione** dalla gara, devono pervenire integri entro il termine perentorio e all'indirizzo di cui al punto 4 del presente Bando di gara. Per la consegna dei plichi sono ammesse le seguenti forme: agenzia di recapito autorizzata, raccomandata a/r o consegna a mano.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti, restando esclusa qualsiasi responsabilità dell'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia ove, per qualsiasi motivo il plico non pervenga entro il termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione. Non saranno presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine, anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata a/r a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'Agenzia accettante: tali plichi saranno considerati come non consegnati e, pertanto, non saranno aperti.

I plichi esterni devono essere obbligatoriamente non trasparenti, sigillati e controfirmati sui lembi di chiusura, in modo da garantirne l'integrità. Si precisa che per "sigillatura" deve intendersi una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale



plastico come striscia incollata o ceralacca, tale da rendere chiusi il plico e le buste contenute al suo interno, attestante l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste.

Il plico dovrà riportare all'esterno in forma chiara e leggibile:

- a) L'indicazione del mittente, l'indirizzo, l'eventuale PEC e/o e-mail;
- b) La dicitura *"NON APRIRE – Offerta per Asta pubblica per l'acquisto di immobili di proprietà dell'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia – Immobile ubicato a _____ in Via _____ Lotto ____"* (indicare il/i lotto/i per cui si intende partecipare).

In caso di partecipazione per un singolo Lotto, il plico dovrà obbligatoriamente contenere all'interno due buste, a loro volta sigillate con ceralacca (o con altre forme di chiusura e sigillatura che lascino tracce evidenti in caso di effrazione) e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente "A — DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" e "B - OFFERTA ECONOMICA Immobile ubicato a _____ in Via _____ Lotto ____".

Se lo stesso concorrente intende partecipare a più Lotti, il plico potrà contenere una sola busta "A — DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", che conterrà la documentazione valevole per tutti i Lotti, mentre dovranno essere presentate più buste "B - OFFERTA ECONOMICA Immobile ubicato a _____ in Via _____ Lotto ____" una per ogni singolo Lotto.

Nella busta "A — DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1) *Domanda di partecipazione*, in competente bollo da € 16,00, formulata secondo il modello allegato al presente Bando – Allegato 7 – datata e sottoscritta in calce per esteso e siglata in ogni pagina dal concorrente/legale rappresentante del concorrente, corredata da copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità, nella quale si richiede espressamente di partecipare all'asta pubblica per acquisire il bene. In caso di offerta, presentata congiuntamente da più persone fisiche, la Domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti. Qualora l'offerta sia sottoscritta da un procuratore andrà corredata dalla copia conforme della relativa procura ovvero, per i non residenti in Italia, da idonea documentazione equivalente, secondo la legislazione dello stato di appartenenza.

2) *Garanzia a corredo dell'offerta* secondo quanto indicato al punto 6 del presente Bando di gara.

3) *Dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura* formulata secondo il modello allegato al presente Bando – Allegato 9 – datata e sottoscritta in calce per esteso e siglata in ogni pagina dal legale rappresentante del concorrente, nel caso in cui il concorrente eserciti attività imprenditoriale.

Nella busta "B - OFFERTA ECONOMICA Immobile ubicato a _____ in Via _____ Lotto ____" dovrà essere contenuta l'offerta – formulata secondo il modello, allegato al presente Bando – Allegato 8 - datata e sottoscritta in calce per esteso e siglata in ogni pagina dal concorrente/legale rappresentante/procuratore, in carta bollata con marca da bollo da € 16,00, che dovrà indicare il prezzo offerto per il/i Lotto/i di partecipazione, che deve essere pari o superiore rispetto a quello a base d'asta.

Non saranno accettate offerte inferiori allo stesso. L'offerta dovrà essere espressa in cifre ed in lettere ed in caso di discordanza, prevarrà l'importo più vantaggioso per l'Ente.

In caso di offerta presentata congiuntamente da più persone fisiche, la stessa dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti.

Nella compilazione del plico e della documentazione in esso contenuta, occorre inserire tutti e soltanto gli elementi richiesti, senza ripetizioni delle dichiarazioni effettuate né aggiunta di descrizione superflua o di elementi non richiesti.

9. SOCCORSO ISTRUTTORIO

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda ed in particolare, la mancanza, l'incompletezza ed ogni altra irregolarità essenziale degli elementi dell'offerta, con esclusione di quelli afferenti all'offerta economica, potranno essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio.



Nello specifico valgono le seguenti regole:

- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni di partecipazione, ivi compreso il difetto di sottoscrizione, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- la mancata presentazione di elementi a corredo dell'offerta (es. garanzia a corredo dell'offerta), aventi rilevanza in fase di gara, sono sanabili, solo se preesistenti e comprovabili con documenti di data certa, anteriore al termine di presentazione dell'offerta.

Ai fini della sanatoria, l'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia assegnerà al concorrente un congruo termine - non superiore a 10 (dieci) giorni - perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, l'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia potrà chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione.

In caso di inutile decorso del termine, l'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia procederà all'esclusione del concorrente dalla procedura.

L'esito negativo di tale procedura comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.

10. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

La Commissione, il giorno fissato al precedente punto 4 per l'apertura delle offerte, in seduta pubblica, sulla base della documentazione contenuta nelle offerte presentate, procede:

- alla verifica della tempestività dell'arrivo dei plichi inviati dai concorrenti, al controllo della loro integrità e, una volta aperti, al controllo della presenza delle buste come indicato al precedente punto 8 del presente Bando;
- all'apertura della busta "A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" ed alla verifica della completezza e della correttezza formale dei documenti ivi contenuti;
- ad escludere dalla procedura i concorrenti, la cui documentazione amministrativa presenti irregolarità essenziali non sanabili mediante la procedura del soccorso istruttorio (come indicato in modo esemplificativo ma non esaustivo al punto precedente).

Si procederà, inoltre, all'apertura della busta "B OFFERTA ECONOMICA Immobile ubicato a _____ in Via _____ Lotto _____" dei concorrenti ammessi al prosieguo della procedura, nella medesima seduta pubblica, o in un'altra successiva, nel caso in cui sia necessario attivare il procedimento di soccorso istruttorio.

L'ora, la data ed il luogo dell'eventuale seduta successiva verranno pubblicate, in base a quanto previsto al precedente art. 2, sul sito Internet www.ausl.re.it, nella sezione Profilo del Committente/Bandi/Forniture, con almeno 3 giorni di anticipo, rispetto alla data fissata per la seduta;

- in caso di parità fra due o più offerte si procederà, nella seduta di apertura della busta "B OFFERTA ECONOMICA Immobile ubicato a _____ in Via _____ Lotto _____", come di seguito indicato: i partecipanti formuleranno una nuova offerta, in aumento rispetto alla precedente, su un apposito modulo che sarà consegnato dalla Commissione.

Nel caso di due o più offerte di pari valore si procederà alla rinegoziazione con gli offerenti (esperimento di miglioramento), anche in presenza di uno solo dei pari offerenti.

Ove nessuno dei pari offerenti sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte fra coloro che hanno presentato offerte di pari importo;

- al termine della procedura di valutazione delle offerte, verrà redatta, per ciascun Lotto, una graduatoria in ordine decrescente a partire dall'offerta di importo maggiore.

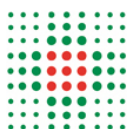
Il bene posto in vendita sarà aggiudicato provvisoriamente al concorrente che abbia presentato il prezzo più conveniente per l'Ente, purché pari o superiore a quello posto a base d'asta.

L'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia si riserva, valutate le offerte, di procedere o meno all'aggiudicazione, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere a qualsiasi titolo.

Si procederà all'aggiudicazione provvisoria anche in presenza di una sola offerta valida.

Nel caso in cui non vengano presentate offerte, o se esse dovessero risultare non ammissibili, l'asta sarà dichiarata deserta.

Il procedimento d'asta si concluderà con l'aggiudicazione provvisoria del bene e dell'esito della procedura verrà redatto apposito verbale.



L'approvazione del verbale di aggiudicazione provvisoria, avverrà con apposito provvedimento, e costituirà, per l'aggiudicatario, il momento dell'assunzione dell'obbligazione di acquisto del bene nei confronti dell'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia.

L'aggiudicatario sarà vincolato alla piena ed assoluta osservanza delle norme e condizioni contenute nel presente Bando, sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione ed alla conseguente perdita della garanzia e con comminatoria della rifusione degli eventuali danni, comprese le spese d'asta.

11. STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

La stipula del contratto di compravendita dovrà avvenire entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di aggiudicazione definitiva da parte del concorrente provvisoriamente aggiudicatario.

Nel caso di mancata stipula, entro tale termine, per fatto non imputabile all'aggiudicatario, l'offerta del medesimo dovrà restare valida per il termine indicato al precedente punto 7 del presente Bando.

Nel caso invece di mancata stipula, entro 60 giorni, per fatto o colpa imputabile all'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto e l'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia avrà diritto di incamerare la garanzia, salvo il diritto al maggiore danno: in tale caso l'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova asta, alle medesime condizioni della precedente ovvero aggiudicare l'immobile al soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta valida.

Il nuovo aggiudicatario dovrà, nei 60 giorni successivi alla comunicazione dell'avvenuta nuova aggiudicazione, stipulare il contratto di compravendita alle condizioni sopra indicate.

Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni, pertinenze, ivi compresa l'eventuale mancanza della documentazione e dei requisiti relativi alla conformità degli impianti, di cui al Decreto Ministeriale n. 37/2008, avendo rinunciato l'offerente alla facoltà di richiedere riduzioni del prezzo o risarcimenti di qualsivoglia danno connesso a quanto sopra.

In base a quanto contenuto anche nel Piano aziendale di monitoraggio della presenza di vinil amianto negli immobili di proprietà aziendale, si segnala la presenza di tale materiale nelle pavimentazioni dell'immobile di cui al Lotto 3.

Sarà onere dell'acquirente procedere a proprie spese allo sgombero dei beni mobili e suppellettili, presenti all'interno degli immobili, che non siano di proprio interesse.

Premesso che, rispetto agli immobili, sono stati redatti gli Attestati di Regolarità Edilizia, sarà, altresì, onere dell'acquirente la verifica di ogni eventuale ulteriore modifica edilizia – urbanistica intervenuta successivamente alla data di redazione della perizia di stima.

L'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia è, pertanto, esonerata da ogni responsabilità connessa all'esito di eventuali istanze di concessione in sanatoria e a difformità urbanistiche degli immobili, in quanto l'offerente accetta integralmente, in caso di aggiudicazione, l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere.

Il prezzo di acquisto verrà corrisposto in un'unica soluzione al momento della stipula del contratto mediante consegna di assegni circolari non trasferibili all'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia.

La garanzia potrà essere conteggiata in conto prezzo al momento della stipula medesima.

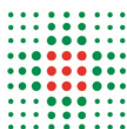
Le spese per la pubblicazione del presente Bando d'asta (sulla Gazzetta Ufficiale Italiana e sui quotidiani, come previsto all'art. 8 del Regolamento aziendale per l'alienazione del patrimonio immobiliare), dovranno essere rimborsate dall'aggiudicatario, entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

L'importo presunto delle spese di pubblicazione è pari circa a complessivi € 2.500,00 (IVA compresa).

Saranno a carico dell'acquirente le spese di rogito e le imposte comunque dovute.

Tutte le spese e tasse vigenti al momento della stipulazione, inerenti al trasferimento della proprietà, saranno a carico dell'acquirente; l'esatto importo di tali spese verrà formalizzato all'aggiudicatario in occasione della data concordata per la stipula dell'atto di vendita.

Il Notaio, che dovrà redigere l'atto di compravendita, compresi gli adempimenti successivi, sarà scelto dal contraente aggiudicatario e comunicato all'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia.



12. CONSEGNA DELL'IMMOBILE

La consegna dell'immobile avverrà all'atto di stipulazione del contratto di compravendita.

13. ACCESSO ALLA DOCUMENTAZIONE

Il presente Bando d'asta completo dei suoi allegati, è pubblicato sul sito Internet www.ausl.re.it nella sezione: "Profilo del Committente/Bandi/Forniture".

La documentazione inerente ai beni immobili, compresi gli Attestati di Prestazione Energetica e gli Attestati di Regolarità Edilizia, è pubblicata sul sito Internet www.ausl.re.it nella sezione: "Profilo del Committente/Bandi/Forniture".

Ai sensi dell'art. 8 del Regolamento aziendale per l'alienazione del patrimonio immobiliare, l'estratto del presente Bando d'asta sarà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e su almeno due quotidiani di cui uno a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale.

14. REVOCA, MODIFICA E PROROGA

L'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia si riserva la facoltà insindacabile, senza che i partecipanti possano sollevare obiezioni o vantare diritti di sorta, di prorogare la scadenza del Bando ovvero di disporre la modifica e/o la revoca in tutto o in parte.

L'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia si riserva, altresì, la facoltà insindacabile, in qualsiasi momento, e comunque fino alla stipulazione del contratto di compravendita, di non procedere alla vendita per intervenuti motivi di utilità dell'Azienda, senza che nulla sia dovuto all'eventuale aggiudicatario, salvo la restituzione, senza interessi, della garanzia.

15. CONTROLLI

L'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia effettuerà controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario provvisorio (art. 71 D.P.R. 445/2000) ed altresì potrà effettuare i medesimi controlli anche sulle dichiarazioni rese dagli altri offerenti. Qualora dal controllo emerga la non veridicità totale o parziale del contenuto delle dichiarazioni, il dichiarante decade dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera (art. 75 D.P.R. 445/2000). Qualora dall'accertamento risulti l'esistenza di alcune cause ostative previste dalla legge, l'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia provvederà alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento della garanzia, salvo attribuzione di eventuali maggiori danni. In tale caso, l'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova asta ovvero aggiudicare provvisoriamente l'immobile al soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta valida. L'aggiudicazione diventerà definitiva soltanto una volta che saranno espletate positivamente le verifiche in ordine alla veridicità ed esattezza delle dichiarazioni rese dall'interessato in sede di presentazione dell'offerta ed all'assenza di cause ostative previste dalla legge.

16. NORME APPLICABILI

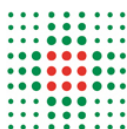
Per quanto non previsto dal presente Bando, si fa espresso rinvio al Regolamento aziendale per l'alienazione del patrimonio immobiliare, nonché alle disposizioni di cui ai Decreti n. 2440 del 18/11/1923 e n. 827 del 23/05/1924 e s.m.i., nonché alle disposizioni del Codice Civile.

17. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati, in conformità al Regolamento Europeo G.D.P.R. 679/2016 e del D.lgs. n. 196/2003 ss.mm.ii., esclusivamente per l'attività di alienazione del patrimonio e non verranno né comunicati né diffusi.

Tale procedura è finalizzata allo svolgimento di tutte le attività e adempimenti connessi con l'asta ed all'eventuale instaurazione e gestione del rapporto medesimo e comprenderà tutte le operazioni o complesso di operazioni necessarie al trattamento in questione.

Con la sottoscrizione dell'offerta, l'offerente esprime il proprio assenso al predetto trattamento.



18. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Sono allegati al presente Bando, costituendone parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti:

- Allegato 1 - Perizia di stima immobile Lotto 1 (Protocollo AUSLRE n. 31316/2023);
- Allegato 2 - Perizia di stima immobile Lotto 2 (Protocollo AUSLRE n. 31316/2023);
- Allegato 3 - Perizia di stima immobile Lotto 3 (Protocollo AUSLRE n. 110893/2022);
- Allegato 4 - Perizia di stima immobile Lotto 4 (Protocollo AUSLRE n. 19985/2023);
- Allegato 5 - Perizia di stima immobile Lotto 5 (Protocollo AUSLRE n. 23226/2023);
- Allegato 6 - Comunicazione Soprintendenza immobile Lotto 3;
- Allegato 7 - Domanda di partecipazione;
- Allegato 8 - Offerta economica;
- Allegato 9 - Dichiarazione sostitutiva CCIAA.

Firmato digitalmente da
Il Direttore del Servizio Appalti e Patrimonio
Azienda U.S.L. di Reggio Emilia
Ing. Monia Carubbi

LA PRESENTE COPIA E' CONFORME ALL'ORIGINALE.

Elenco firme associate al file con impronta SHA256 (hex):

8EAEDCFE8649452E2D0AA8334942E969C6322FBEEE7D110F9812834F00DB4561

Firma di MONIA CARUBBI. Data firma: 06/10/2026



SGT ASSOCIATI

Piccinini Silvia
Gianferran Giampiero
Rizzi Alessandro

RELAZIONE ESTIMATIVA

AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DI REGGIO EMILIA

Via Amendola n.2 - 42122 Reggio nell'Emilia (RE)

PIAZZA VALLISNERI CIV.3/C - NEGOZIO SUB.1



IDENTIFICAZIONE

Regione	Emilia Romagna	
Provincia	Reggio Emilia	
Comune	Reggio nell'Emilia	
Posizione	Nord	
Quartiere	Centro Storico	
Indirizzo	Piazza	Vallisneri
Civico	3/C	

Destinazione Commerciale

Composizione	Quantità	Tipologia
	n.1	Negoziò

Determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà

FEBBRAIO 2023

SGT Associati - 42124 Reggio Emilia via Meuccio Ruini n.10 - Telefono: 0522 506212
E-mail: info@essegiti.com Pec: sgtassociati@pec.it - C.F. e Partita IVA: 02033060357

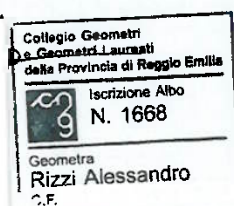
Reggio nell'Emilia,	martedì 21 febbraio 2023
---------------------	--------------------------

Richiedente valutazione	AZIENDA U.S.L. di Reggio Emilia Area tecnica Patrimoniale - Programmazione e Sviluppo Investimenti		
Indirizzo	42122 Reggio nell'Emilia (RE) - Via Amendola n.2		
C.F.	01598570354		
Valutatore	RIZZI Geom. ALESSANDRO		
Indirizzo	42124 Reggio nell'Emilia (RE) - Via Meuccio Ruini n.10		
C.F.			
N. Iscrizione	1668	Albo	Reggio nell'Emilia
Posta Elettronica	alessandro@esegiti.com	alessandro.rizzi@geopec.it	

LOTTO	1	VALUTAZIONE AL		21/02/2023	€ 34.000,00		
Titolarità		Diritto di possesso		Quota	Ubicazione		
AZIENDA U.S.L. DI REGGIO EMILIA		Proprietà		1/1	Reggio nell'Emilia Piazza Vallisneri n.3/C		
Composizione	Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Superficie		Valutazione
N.1 NEGOZIO	125	17	1	T	26,13	m²	€ 34.000,00
Stato Occupazionale		Stato Manutentivo		Conformità Catastale		Conformità Urbanistica	
Libero		Normale		Conforme		Conforme	

Il Tecnico incaricato

Rizzi Geom. Alessandro.



PREMESSA

Facendo seguito all'incarico affidatomi dall'ing. Paolo Canepari nato a _____ in _____ in qualità di Coordinatore dell'Area Tecnica Patrimoniale dell'AUSL di Reggio Emilia con sede a Reggio Emilia in Via Amendola n. 2, C.F. e P.IVA 01598570354, proprietaria dell'unità immobiliare oggetto della presente, il sottoscritto, Geometra Rizzi Alessandro, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n.1668, con domicilio professionale presso lo studio tecnico "SGT ASSOCIATI Piccinini S. Gianferrari G. Rizzi A." in Reggio nell'Emilia Via Meuccio Ruini n.10, tel.0522506212, E-mai: alessandro@essegiti.com, PEC: alessandro.rizzi@geopec.it, C.F.: _____ in qualità di esperto indipendente, ha proceduto alla redazione della presente perizia volta alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna dell'immobile di seguito identificato:

REGGIO NELL'EMILIA (RE) - Porzione immobiliare commerciale ubicata al civico 3/C di Piazza Vallisneri, posta al piano terra del "Condominio Vallisneri 1" facente parte del "Supercondominio Nobili - Vallisneri"

DICHIARAZIONE DI INDIPENDENZA

Con riferimento all'operazione consistente nella determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna del cespite immobiliare di seguito indicato:

REGGIO NELL'EMILIA (RE) - Porzione immobiliare commerciale ubicata al civico 3/C di Piazza Vallisneri, posta al piano terra del "Condominio Vallisneri 1" facente parte del "Supercondominio Nobili - Vallisneri"

il sottoscritto Geometra Rizzi Alessandro, incaricato di rendere la propria imparziale perizia ai fini della valutazione suddetta, attesta:

- la propria obbiettività e indipendenza rispetto agli eventuali soggetti interessati alla valutazione del compendio in oggetto;
- di non utilizzare né fare affidamento su conclusioni non fondate, basate su qualunque tipo di pregiudizio, né presentare conclusioni atte ad alterare il valore della stessa;
- di non essere condizionato o influenzato e di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere alcun interesse nel compendio;
- di non essere persona collegata alla Committenza;
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva;
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione.

MANDATO

Il mandato affidato al sottoscritto consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna attribuibile alle porzioni immobiliari nello stato di fatto e di diritto riscontrato alla data del sopralluogo alla data della presente.

ASSUNZIONI

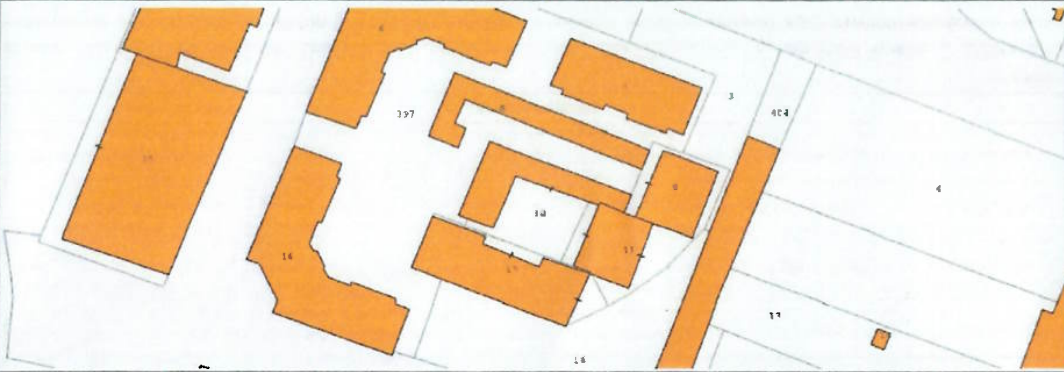
- che a seguito del sopralluogo effettuato, ha potuto verificare il contesto, lo stato dei luoghi nel quale risultano inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente e le tipologie edilizie prevalenti in zona;
- che al fine di valutare le attuali richieste del mercato locale, per immobili comparabili a quelli in oggetto, ha conferito con operatori specializzati del settore immobiliare e della zona interessata;
- che sono stati ricercati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio atti di compravendita relativi a beni immobili assimilabili a quelli in valutazione;
- che sono stati reperiti i necessari documenti catastali dagli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio relativi ai cespiti in oggetto;
- che sono stati reperiti i necessari documenti urbanistici dai preposti Uffici del Comune di Reggio Emilia (RE) relativi ai cespiti in oggetto;
- che sono stati verificati graficamente i dati progettuali forniti dalla Committenza relativi al compendio in oggetto;
- che sono state eseguite le operazioni di estimo ritenute più opportune ed utili, (MCA Market Comparison Approach, capitalizzazione dei redditi, punti di merito) ai fini della valutazione richiesta;

CRITERIO 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. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. 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 hanno 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 sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, 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, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76. 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.	

PROCEDIMENTO:	STIMA MONOPARAMETRICA
Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.	

PRECISAZIONI DOCUMENTALI			
I dati tecnici alla base della valutazione che, alla data della presente, verificati, congruenti e aggiornati, sinteticamente, in linea generale, contemplano e risultano forniti:			
COMMITTENTE	Atti di provenienza	Regolamenti Condominiali	
COMPETENTI UFFICI	Documentazione Catastale	Progetti e allegati	
	Documentazione Urbanistica	OMI- Valori medi di mercato	Pubblicità immobiliare Comparabili
VALUTATORE	Informazioni di mercato	Criteri estimativi	Analisi del segmento immobiliare
	Conformità	Immagini e informazioni reperite in sede di sopralluogo	

PRECISAZIONI ALLA PERIZIA	
In considerazione delle specifiche d'incarico previste il sottoscritto puntualizza inoltre quanto di seguito indicato:	
FRAZIONABILITA'	L'immobile, così come individuato ai fini della valutazione dal sottoscritto, altro non rappresenta che l'unità immobiliare esistente che risulta essere, pertanto, la minima unità ai fini della commercializzazione.
CRITICITA'	Alla data della presente non si evidenziano palesi criticità relative alla unità immobiliare oggetto della presente.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE									
									
L'unità immobiliare in perizia risulta censita in comune di Reggio nell'Emilia coi seguenti identificativi e dati di classamento:									
Catasto				FABBRICATI					
LOTTO	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	125	17	1	C/1	12	24 m ²	m ² 24	€ 763,53	
Titolarità			Codice Fiscale		Quota di possesso		Diritto di possesso		
AZIENDA U.S.L. DI REGGIO EMILIA			01598570354		1/1		Proprietà		
Provenienza									
Oggetto	Tipologia Atto		Repertorio		Raccolta		Rogante		Data
Unità immobiliare	Decreto di trasferimento		353				Giunta Regionale Emilia Romagna		28/06/1996

VERIFICHE CONDOTTE IN MERITO ALLA SITUAZIONE CATASTALE			
Dall'accesso agli atti condotto presso gli archivi dell'Ufficio Provinciale Agenzia delle Entrate – Territorio di Reggio Emilia è emerso che il subalterno sopra riportato risulta originato dalla pratica di accatastamento al catasto dei FABBRICATI del comune di Reggio nell'Emilia di seguito indicata e corrispondente all'ultima variazione catastale disponibile:			
Protocollo	Data	Subalterno	Tipo Documento
RE0187931	10/12/2012	1	Esatta rappresentazione grafica
Non si rilevano difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari in oggetto			

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA			
Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza e dalle risultanze delle indagini effettuate presso gli archivi del Comune di Reggio nell'Emilia è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è stata oggetto di una serie di provvedimenti edilizi rilasciati dal comune di Reggio nell'Emilia, legati all'edificazione originaria del compendio ed alle successive modifiche. Il sottoscritto riporta di seguito l'elenco cronologico di tutti i suddetti provvedimenti:			
Protocollo Generale		Data	Descrizione Opera
Anno	Numero		
1962	18945	04/12/1965	Autorizzazione edilizia
1964	5734	25/08/1964	Autorizzazione edilizia - variante al PG 18945/1962
1964	25865	19/12/1964	Certificato di Abitabilità
Successivamente, per l'unità immobiliare oggetto della presente, non risultano rilasciati ulteriori titoli abilitativi.			
VERIFICHE CONDOTTE IN MERITO ALLA SITUAZIONE URBANISTICA			
Dal confronto tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare e i titoli autorizzativi sopra elencati non sono emerse difformità rilevanti ai fini della conformità edilizia.			

COMPENDIO IMMOBILIARE		
L'unità immobiliare oggetto della presente relazione estimativa si colloca all'interno di un edificio condominiale denominato "VALLISNERI 1" facente parte del "SUPERCONDOMINIO NOBILI-VALLISNERI" posto al limite settentrionale del centro storico cittadino.		
Localizzazione		
Regione	Emilia-Romagna	
Provincia	Reggio Emilia	
Comune	Reggio nell'Emilia	
Posizione	Centro Storico	
Indirizzo	Piazza Vallisneri	
Civico	3/C	
Conformazione piani-volumetrica		
Compendio a prevalenza residenziale costituito da 6 edifici di tipo condominiale realizzati in due distinte fasi epocali. L'unità oggetto di valutazione è posta all'interno di uno degli edifici di più recente costruzione denominato "Vallisneri 1" reso abitabile il 19 dicembre 1964. Il condominio "Vallisneri 1" si articola su due scale, rispettivamente ai civici 4 e 5, per complessive n. 32 unità immobiliari di cui 4 negozi a pianterreno con accesso dal porticato condominiale, 4 uffici, 4 locali di deposito e 20 abitazioni articolate tra i due gruppi di salita; si sviluppa su 8 livelli fuori terra ed un interrato. Il condomino è privo di autorimesse ma dispone di parcheggi condominiali all'interno del cortile del supercondominio regolamentati da apposito regolamento. Il condominio risulta allacciato a tutte le reti dei pubblici servizi e la climatizzazione invernale è garantita dal teleriscaldamento.		
Mobilità		
Il compendio, pur essendo collocato nel centro storico cittadino, risulta esterno alla ZTL (zona a traffico limitato) pertanto liberamente accessibile al traffico veicolare. La posizione dell'edificio risulta inoltre ottimamente servita dai servizi di trasporto pubblico.		

FOTO IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO	
Documentazione fotografica acquisita in sede di sopralluogo effettuato in data:	26/10/2022
ESTERNI  	

INTERNI

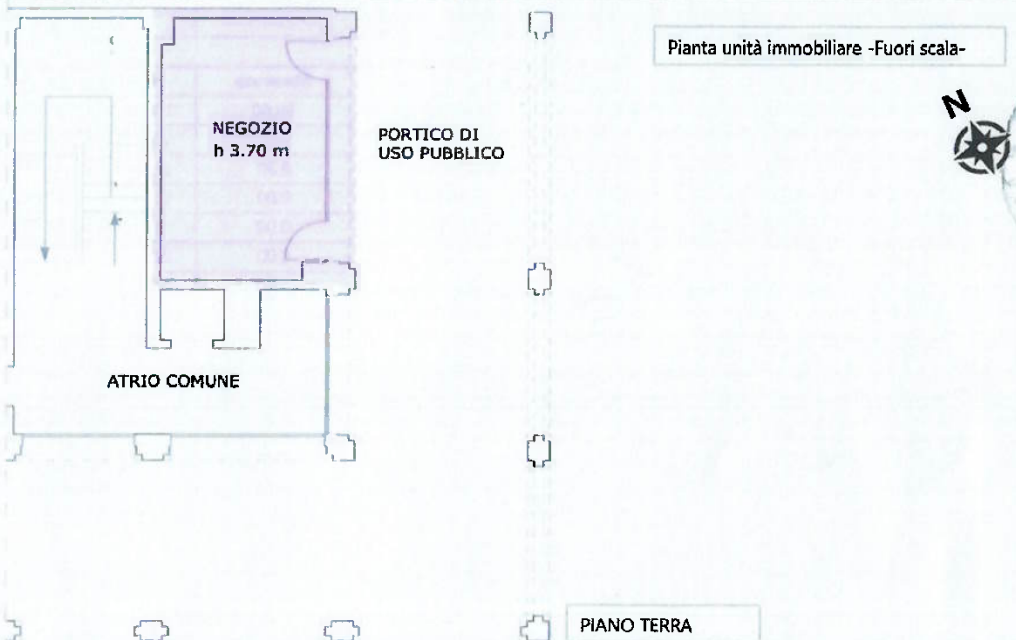


DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI				
La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: - Le superfici principali di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. - Le superfici secondarie di un immobile, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. - Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). - Le superfici scoperte di un immobile, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso esclusivo e con compiti di ornamento alle superfici principali. - Le superfici scoperte indipendenti, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ai fini edificatori, con attribuiti o attribuibili indici o volumi e relative destinazioni urbanistiche. - Le superfici scoperte indipendenti, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ai fini agricoli, con eventuali indici o volumi e relative prescrizioni urbanistiche.				
Misurazione delle Superfici				
La misurazione delle superfici immobiliari è volta primariamente alla misura della consistenza dell'immobile, articolata nei vari tipi di superfici principali e secondarie, annesse e collegate, coperte e scoperte, interne ed esterne e, i parametri planovolumetrici, le destinazioni dei locali e le destinazioni urbanistiche, determinano quale criterio univoco di misurazione della consistenza utilizzare, procedendo, eventualmente, a ragguagli mediante l'apposizione di opportuni indici detti anche rapporti mercantili riferiti alle destinazioni urbanistiche, esemplificati nella tabella di seguito riportata:				
ACRONIMO	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE	CRITERIO DI MISURAZIONE	RAPPORTO MERCANTILE (rM)
PRI	Principale	Locali principali	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	100%
BAL	Balcone	Balconi e Lastrici solari	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	25%
TER	Terrazzo	Terrazzi e Loggie	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	35%
POR	Portico	Portici e Patii	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	35%
GIA	Giardino	Giardini e Aree di pertinenza	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	5%
SOF	Soffitta	Soffitte e Locali accessori*	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	20%
SOT	Sottotetto	Sottotetto e mansarda	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	60%
CAN	Cantina	Cantine e Locali accessori*	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	20%
LOC	Locale accessorio	Locali accessori**	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	35%
GAR	Garage	Box auto	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	50%
MAG	Magazzino	Magazzino/Deposito	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	40%
PAS	Posto auto scoperto	Posto auto scoperto	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	25%
PAC	Posto auto coperto	Posto auto coperto	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	35%
EDI	Edificabile	Residenziale	Superficie Catastale	100%
CES	Non Edificabile	Area di cessione	Superficie Catastale	0%
AGR	Non Edificabile	Agricolo	Superficie Catastale	100%
Note				
* non collegati ai vani principali				
** collegati ai vani principali				
Nel caso in perizia trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale, composta da un unico vano principale. Le superfici, quantificate in base allo stato reale dei luoghi, saranno ragguagliate coi coefficienti sopra indicati al fine di determinare la consistenza commerciale del lotto in valutazione.				

COMPARABILI

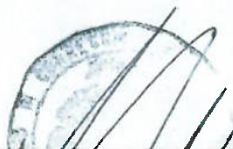
L'immobile scelto per la formazione del campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia è posto nell'edificio adiacente, edificato nella stessa epoca e con le medesime caratteristiche costruttive, è il seguente:

TIPOLOGIA UNITA' IMMOBILIARE			RESIDENZIALE						
Tipo di dato	Compravendita		Zona OMI	B1/Centrale/CENTRO STORICO ZONA DELIMITATA DALLA CIRCONVALLAZIONE ESCLUSO IL NUCLEO B2					
Tipologia	Appartamento e cantina								
Fonte	Pubblicità Immobiliare								
Destinazione	Residenziale		Descrizione	Piano		4			
Localizzazione	Piazza Vallisneri			appartamento composto da ingresso/corridoio, ripostiglio, soggiorno, cucina, terrazzo, camera da letto, bagno, altra camera da letto con bagno e cabina armadio;					
Civico	3								
Data	30/09/2021								
Repertorio	43531								
Raccolta	14268								
Rogante	Dr. Gian Marco Bertacchini			Piano		S1			
Dati Catastali	Foglio	125	Cantina						
	Mappale	11	Superfici		Misurata		rM	Ragguagliata	
	Sub.	24-25	Principale	PRI	99,60	100%	99,60		
Prezzo	€ 127.000,00		Balcone	BAL	0,00	25%	0,00		
Sup. Commerciale	m²	103,73	Terrazzo	TER	6,20	35%	2,17		
Prezzo Unitario	al m²	€ 1.224,33	Portico	POR	0,00	35%	0,00		
			Area esclusiva	AEP	0,00	5%	0,00		
			Soffitta	SOF	0,00	20%	0,00		
			Cantina	CAN	9,80	20%	1,96		
			Loc. accessorio	LOC	0,00	35%	0,00		
			Magazzino	MAG	0,00	40%	0,00		
			Garage	GAR	0,00	50%	0,00		
			P.a. scoperto	PAS	0,00	25%	0,00		
			P.a. coperto	PAC	0,00	35%	0,00		
			Edificabile	EDI	0,00	100%	0,00		
			Agricola	AGR	0,00	100%	0,00		

VALUTAZIONE ESTIMATIVA				LOTTO		1	
Identificazione							
N.	Mappale	Subalterno	Piano	Oggetto		Stato	
1	17	1	Terra	Negozio		Libero	
Descrizione Consistenza				Confini			
Negozio al piano terra composto da un unico locale, accessibile dal porticato esterno di uso pubblico; a questo si aggiunge un bagno comune a tutti i negozi presenti al piano terra del fabbricato, posto al piano interrato dell'edificio (quest'ultimo non computato nel calcolo per la determinazione della consistenza dell'unità in oggetto in quanto comune a più unità immobiliari).				N	Prospetto esterno		
				O	Vano scala comune		
				S	Atrio d'ingresso comune		
				E	Prospetto esterno		
Consistenza							
Acronimo	Piano	Destinazione	Sup. Misurata	rM	Sup. Raggiagliata		
PRI	Terra	Negozio	m ² 26,13	100%	m ²	26,13	
Totale Superficie			m ² 26,13		m ²	26,13	
							



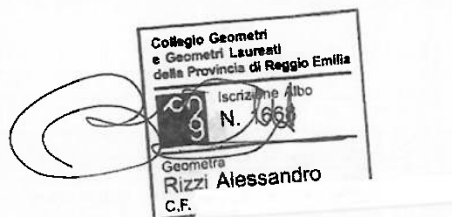
MONOPARAMETRICA		LOTTO	1	
Si riportano a seguire le caratteristiche considerate ai fini della comparazione:				
	Data: La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;			
DAT	Il prezzo marginale della caratteristica "DATA" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del segmento di mercato immobiliare in oggetto come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: $\text{prezzoDAT} = \text{Prezzo compravendita} * (\text{rDAT}/12)$. 7,48%			
COM	Superficie Commerciale: la superficie commerciale è la caratteristica superficiale relativa all'estensione delle unità immobiliari ragguagliate secondo le destinazioni d'uso dei locali. Unità di misura: m ² .			
Il sottoscritto non ha proceduto alla valorizzazione di altre caratteristiche in quanto ritenute ininfluenti in considerazione delle condizioni del campione estimativo utilizzato.				
Caratteristiche		COMPRAVENDITA A	SUBJECT	
Fonte		Servizio di Pubblicità Immobiliare	-	
Subalterno		24-25	1	
Data		30/09/2021	21/02/2023	
Prezzo		€ 127.000,00	DA RICERCARE	
COM - Superficie Commerciale		103,73	26,13	
Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie Principale Lorda degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione dei [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è: $p1 = \text{PRZ} * \text{Sigma}/\text{SUP}$		Tabella Prezzi Marginali		
		Caratteristica	rM	Prezzi Marginali
		Data	7,48%	€ 791,49
Tabella di Valutazione				
Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).				
Caratteristiche		COMPRAVENDITA A		
Prezzo		€ 127.000,00		
DAT	Data	-€ 12.663,82		
		0 - 16		
Prezzo Corretto		€ 114.336,18		
CO M	Superficie commerciale	103,73		
Prezzo Unitario Corretto al m ²		€ 1.102,25		



Sintesi di Stima							
In conclusione: - valutato il differente segmento di mercato al quale si riferisce l'unità immobiliare in oggetto rispetto al comparabile utilizzato; - tenuto conto della posizione che non lo rende direttamente visibile da Piazza Vallisneri; - considerata però la dimensione ridotta del locale che, pur precludendo alcune possibilità di intervento al suo interno al fine di ricavare locali accessori, ne aumenta l'appetibilità di mercato; - valutato lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare, il grado di finitura, la pezzatura commerciale e l'attuale andamento del mercato immobiliare; Determina il più probabile valore di mercato, definito dal prodotto del Prezzo Unitario Corretto (individuato con Stima Monoparametrica) per la Superficie Commerciale, al quale si applica un apprezzamento forfettariamente valutato nel 15% in considerazione di quanto sopra analizzato; in cifra tonda si ottiene pertanto:							
Prezzo Unitario Corretto		Superficie Commerciale			Apprezzamento		Valore LOTTO 1
€ 1.102,25	X	m2	26,13	X	15%	=	€ 34.000,00

Il Tecnico incaricato

Rizzi Geom. Alessandro



AUSLRE Protocollo n° 2023/0031316 del 09/03/2023 (Allegato) Pagina 13 di 39

Repertorio n. 126418

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Luigi Zanichelli, notaio in Correggio, iscritto nel
Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia,

CERTIFICO

che il signor:

- **RIZZI ALESSANDRO**, nato a _____ domiciliato
a Reggio Emilia in Via Meuccio Ruini n. 10, iscritto all'Albo dei Geo-
metri della Provincia di Reggio Emilia al n. 1668, della cui identità
personale io notaio sono certo, il quale ha chiesto di asseverare con
giuramento la sopraestesa perizia, da me ammonito ai sensi di legge, ha
prestato giuramento di rito pronunciando la formula: "Giuro di aver be-
ne e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far
conoscere la verità" ed ha quindi sottoscritto la medesima perizia.
Reggio Emilia, Corso Garibaldi n. 14, il sei marzo duemilaventitrè
(6/3/2023).



SGT ASSOCIATI

Piccinini Silvia
Gianferrari Giampiero
Rizzi Alessandro

RELAZIONE ESTIMATIVA

AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DI REGGIO EMILIA

Via Amendola n.2 - 42122 Reggio nell'Emilia (RE)

PIAZZA VALLISNERI CIV.3/C - NEGOZIO SUB.1

ALLEGATI

FEBBRAIO 2023

SGT Associati - 42124 Reggio Emilia via Meuccio Ruini n.10 - Telefono: 0522 506212
E-mail: info@essegiti.com Pec: sgtassociati@pec.it - C.F. e Partita IVA: 02033060357





Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/02/2023
Ora: 11:03:47
Numero Pratica: T182354/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/02/2023

Dati identificativi: Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) (RE)

Foglio 125 Particella 17 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 763,53

Zona censuaria 1,

Categoria C/1^a, Classe 12, Consistenza 24 m²

Indirizzo: PIAZZA ANTONIO VALLISNERI n. 3/C Piano S1 - T

Dati di superficie: Totale: 24 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 20/05/2014 Pratica n. RE0060893 in atti dal 20/05/2014 G.A. F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 22662.1/2014)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) (RE)

Foglio 125 Particella 17 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) (RE)

Foglio 125 Particella 17

COSTITUZIONE del 12/01/1991 in atti dal 14/01/1991
INSERIMENTO DI U.I.U.(VAR N.39/91) NON
INTRODOTTO PER ERRORE D'IMPIANTO (n.
2737.2EI/1991)

> **Indirizzo**

PIAZZA ANTONIO VALLISNERI n. 3/C Piano S1 -
T

VARIAZIONE del 20/05/2014 Pratica n. RE0060893 in
atti dal 20/05/2014 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE
(n. 22662.1/2014)



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/02/2023
Ora: 11:03:47
Numero Pratica: T182354/2023
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 763,53**
Zona censuaria 1,
Categoria C/1^a, Classe 12, Consistenza **24 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2013
Pratica n. RE0119907 in atti dal 07/11/2013
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30363.1/2013)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **24 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
10/12/2012, prot. n. RE0187931

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DI
REGGIO EMILIA
(CF 01598570354)**
Sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI
DELLE AUTORITA') del 28/06/1996 Pubblico ufficiale
GIUNTA REGIONALE Sede BOLOGNA (BO)
Repertorio n. 353 - ATTO AMMINISTRATIVO n.
3802.1/2000 - Pratica n. 27569 in atti dal 04/08/2000

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

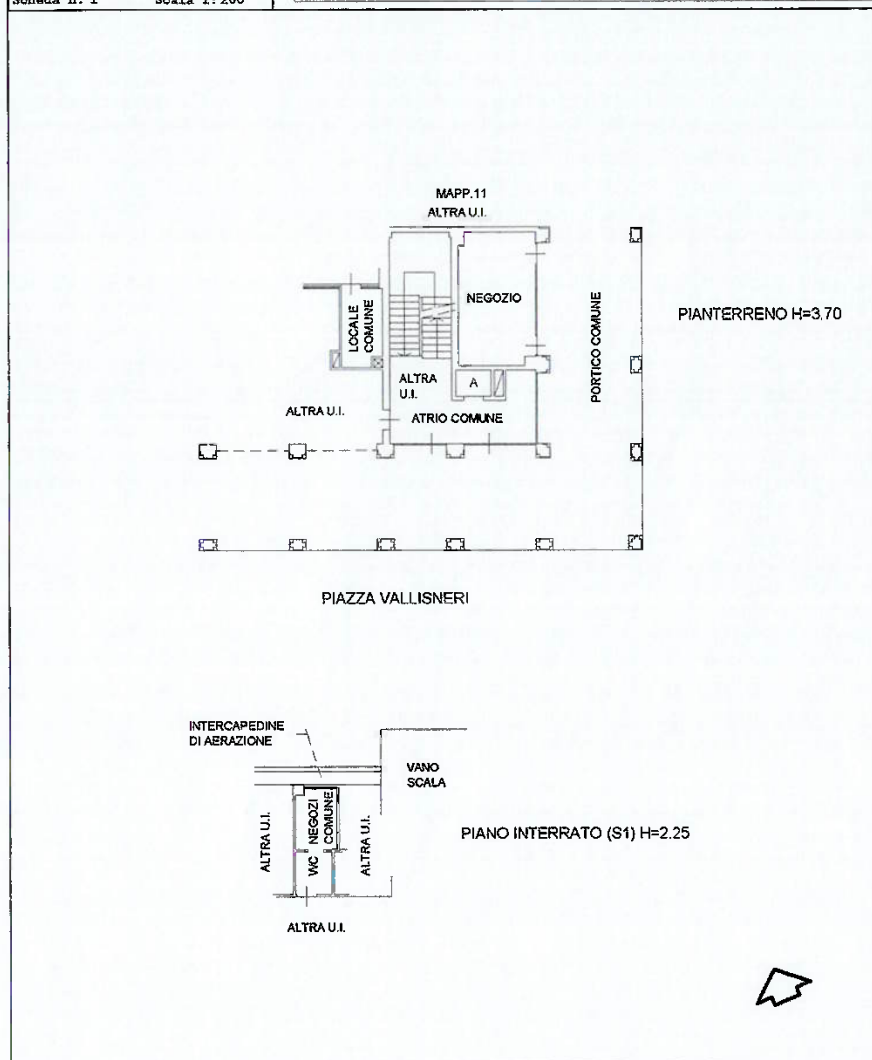
a) C/1: Negozi e botteghe

Data: 13/09/2022 - n. T248251 - Richiedente:

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia**

Dichiarazione protocollo n° RE0187931 del 10/12/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Reggio Nell'Emilia Piazza Antonio Vallisneri civ. 3/C	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 125 Particella: 17 Subalterno: 1	Compilata da: Gianferrari Giampiero Iscritto all'albo: Geometri Prov. Reggio Emilia N. 01506

Scheda n. 1 Scala 1:200



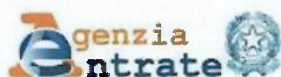
01506 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2022 - Comune di REGGIO NELL'EMILIA (4223) - < Foglio 125 - Particella 17 - Subalterno 1 >
PIAZZA ANTONIO VALLISNERI n. 3/C Piano S1 - T

Data: 13/09/2022 - n. T248251 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Utilizzo planimetria in atti



Ispezione Ipotecaria

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

Data 19/09/2022 Ora 14:44:09

Ispezione telematica
per titolo telematico

Ispezione n. T214999 del 19/09/2022

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 24052
Registro Particolare 17625

Data di presentazione 08/10/2021

Documento composto da 20 pagine

Unico Firmatario
Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)
IT
VATIT-80052590587
Organizzazione TINIT-
Firmatario Notaio
Scadenza 31/08/2023

AUSLRE Protocollo n° 2023/0031316 del 09/03/2023 (Allegato) Pagina 20 di 39

AUSLRE Protocollo n° 2023/0031316 del 09/03/2023 (Allegato) Pagina 21 di 39

	quanto di ragione ed insieme solidalmente per l'intero, con	
	ogni garanzia di legge, vendono al signor	
	che acquista la piena ed esclusiva proprietà delle	
	consistenze immobiliari di seguito descritte comprese nel	
	fabbricato condominiale denominato "Condominio Vallisneri 2"	
	posto in Comune di Reggio Emilia, Piazza Vallisneri n. 3, e	
	specificamente:	
	appartamento al piano quarto dell'edificio, contraddistinto	
	dall'interno n. 6, avente una consistenza catastale attuale	
	di vani 5,5, corredato da una cantina pertinenziale al piano	
	primo sottostrada (interrato) avente una consistenza	
	catastale attuale di mq. 8. Confini:	
	- l'appartamento: da un lato cortile e ragioni dal	
	secondo lato vano scale e ragioni, dal terzo lato	
	cortile comune;	
	- la cantina: da un lato corridoio comune, dal secondo lato	
	cantina n.8/a, dal terzo lato muro esterno, dal quarto lato	
	cantina n.4/a.	
	Il tutto identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune	
	al foglio 125 come segue:	
	mappale 11 sub.24; cat. A/2; cl.4; v.5,5; RCE 738,53;	
	mappale 11 sub.25; cat. C/2; cl.4; mq.8; RCE 20,25.	
	La predetta identificazione catastale fa riferimento e	
	corrisponde alle planimetrie catastali depositate in catasto.	
	La Parte venditrice, quale intestataria delle unità	

AUSLRE Protocollo n° 2023/0031316 del 09/03/2023 (Allegato) Pagina 22 di 39

	immobiliari urbane in contratto, dichiara che i dati	
	catastali sopra riportati e le planimetrie depositate in	
	catasto sono conformi, sulla base delle disposizioni vigenti	
	in materia catastale, all'attuale stato di fatto	
	dell'immobile.	
	La vendita avviene per il prezzo convenuto dai Contraenti ed	
	a me notaio dichiarato di euro 127.000,00	
	(centoventisettemila/00) che la parte venditrice dichiara di	
	avere ricevuto, con le modalità in appresso specificate,	
	dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e	
	liberatoria quietanza di saldo.	
	===	
	1) L'immobile in oggetto - pervenuto a parte venditrice come	
	segue:	
	quanto al signor per la quota in ragione di	
	2/4 in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio	
	Serri 21 maggio 1994 rep. 142256/29449, registrato a Reggio	
	Emilia il 2 giugno 1994 al n. 3191, quivi trascritto il 2	
	giugno 1994 al n. 4951 RP (e successiva rettifica a	
	ministero notaio Carbonara 29 novembre 2013 rep. 26121/5860	
	trascritto a Reggio Emilia il 9 dicembre 2013 al n. 14949	
	RP) e per la quota di 1/4 in virtù di successione legittima	
	alla moglie Signora : , apertasi il 26 marzo	
	2020, giusta dichiarazione di successione registrata a	
	Sassari il 14 luglio 2020 n. 209821 vol. 88888, il cui	

AUSLRE Protocollo n° 2023/0031316 del 09/03/2023 (Allegato) Pagina 23 di 39

	certificato di successione risulta trascritto a Reggio	
	Emilia il 13 agosto 2020 al n. 11085 RP;	
	quanto alla signora _____ per la quota di 1/4 in	
	virtù di successione legittima in morte della madre signora	
	_____ sopra indicata - viene rispettivamente venduto	
	ed acquistato: i= nello stato e consistenza di fatto e di	
	diritto in cui attualmente trovasi, ben noto ed accettato da	
	parte acquirente, con la corrispondente quota di	
	comproprietà sulle parti dell'edificio e del complesso	
	condominiale che lo comprendono da ritenersi comuni ai sensi	
	dell'art. 1117 del codice civile; ii= con tutti gli annessi	
	e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni ed	
	azioni, a corpo tutto incluso, servitù attive e passive	
	relative ed inerenti come sino ad oggi praticate e se	
	risultanti da giusto titolo, ed in particolare con quelle di	
	natura condominiale, così e come acquistato goduto e fino ad	
	oggi posseduto dai Venditori ed in precedenza dai loro danti	
	causa in virtù dei titoli di proprietà e del possesso, nulla	
	escluso o riservato, intendendosi immettere la parte	
	acquirente nel preciso stato e luogo dei Venditori.	
	2) Parte venditrice presta a parte acquirente ampia garanzia	
	per il caso di evizione, specifica garanzia di assoluta	
	regolarità urbanistica ed edilizia e, comunque, tutte le	
	garanzie del venditore secondo legge.	
	3) Garantisce parte venditrice: i= l'esclusiva titolarità,	

AUSLRE Protocollo n° 2023/0031316 del 09/03/2023 (Allegato) Pagina 24 di 39

	la libera e piena disponibilità (anche ai sensi della L.	
	151/1975), il pacifico possesso e la legittima provenienza	
	della cosa venduta; ii= che l'immobile venduto è libero da	
	persone e cose, non è oggetto di alcun rapporto locatizio	
	pendente né di occupazioni (anche di fatto) da parte di	
	terzi, è scevro ed immune da ipoteche, trascrizioni	
	pregiudizievoli, oneri, censi, canoni, livelli e vincoli di	
	qualsiasi natura anche a carattere fiscale e non è gravato	
	da diritti reali spettanti a terzi, nè vi sono aventi	
	diritto a prelazione legale, nemmeno ai sensi dell'art. 3,	
	comma 1 lett. g), L. 431/1998; iii= che la cosa venduta non	
	è gravata da servitù passive di qualsiasi genere, anche non	
	apparenti, che possano diminuirne o comunque pregiudicarne	
	l'utilizzabilità; iv= che non vi sono controversie	
	riguardanti l'immobile in oggetto, nè vi sono, ad alcun	
	titolo, pendenti o insorgenti, rivendicazioni o pretese di	
	confinanti o di terzi in genere; v= che è stata assolta ogni	
	pendenza fiscale e, quindi, di avere provveduto a pagare	
	tutte le imposte, tasse, tributi e spese condominiali	
	affendenti l'immobile in oggetto, impegnandosi a	
	corrispondere quelle eventualmente dovute sino alla data	
	odierna anche se accertate e/o richieste successivamente.	
	4) Il possesso, ad ogni conseguente effetto utile e oneroso,	
	decorre da oggi stesso.	
	5) Parte venditrice: = garantisce che gli impianti relativi	

AUSLRE Protocollo n° 2023/0031316 del 09/03/2023 (Allegato) Pagina 25 di 39

all'immobile in oggetto, e di cui al DM Sviluppo Economico
22 gennaio 2008 n. 37, art. 1, sono conformi alla normativa
in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro
realizzazione e del loro ultimo adeguamento effettuato; =
rimane esonerata da qualsiasi obbligo di adeguamento degli
impianti alla normativa eventualmente sopravvenuta e,
pertanto, resterà a carico della parte acquirente ogni onere
e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero
necessari; = si obbliga a consegnare alla parte acquirente
tutta la documentazione amministrativa e tecnica in suo
possesso (ivi compresi i libretti di manutenzione) relativa
ai suddetti impianti, ai sensi dell'art. 1477 del Codice
Civile.

6) La Parte venditrice dichiara e dà atto di essere stata da
me notaio resa edotta degli obblighi e delle responsabilità
previsti dall'art. 63, comma 5, disp.att. del Codice Civile.

7) La parte venditrice espressamente rinuncia alla
iscrizione della ipoteca legale ed esonera il Signor
Conservatore da qualsiasi responsabilità per la trascrizione.

=

Con riferimento alla vigente normativa urbanistico-edilizia,
i Venditori Signori (i=
dopo essere stati resi edotti da me Notaio sulle sanzioni di
legge e sulla responsabilità penale in cui possono incorrere
in caso di dichiarazione mendace ai sensi del DPR 445/2000,

AUSLRE Protocollo n° 2023/0031316 del 09/03/2023 (Allegato) Pagina 26 di 39

	ed in particolare dell'art. 76 del detto DPR, dichiarano ed	
	attestano che i lavori di costruzione delle unità	
	immobiliari in contratto, nel fabbricato che le comprende,	
	sono stati iniziati in data anteriore al giorno 01 settembre	
	1967; ii= dichiarano che per opere abusivamente realizzate	
	nelle parti comuni dell'edificio comprendente le consistenze	
	immobiliari in oggetto è stata presentata al Comune di	
	Reggio Emilia in data 31 dicembre 1986 n. 146/1987 PG e n.	
	20275/1986 PS regolare domanda di concessione in sanatoria	
	ai sensi della precitata legge 47/1985, accolta per	
	"silenzio assenso", perchè: a) sono trascorsi dal giorno	
	della presentazione della istanza di condono i termini	
	perentori previsti dall'art.35, 12° comma, L. 47/1985	
	(integrato dall'art.4, 6° comma della legge 68/1988); b)	
	l'immobile condonato non è soggetto a vincoli ai sensi	
	dell'art. 32, 3° comma L. 47/1985 (introdotto dall'art. 2,	
	comma 44, L. 662/1996); c) il Comune non ha a tutt'oggi	
	provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria nei	
	termini di legge, nè ha notificato provvedimento di diniego	
	alcuno; d) non si è verificato alcun fatto od atto	
	impeditivo del formarsi della fattispecie e sono state	
	adempite tutte le condizioni previste dalla legge per il	
	verificarsi del silenzio-assenso, in particolare sono state	
	versate senza accertamento di somme dovute a conguaglio,	
	tutte le somme dovute a titolo di oblazione come da	

	attestazione di versamento della somma di 121.000 di vecchie	
	lire dell'Ufficio postale di Reggio Emilia n. 140 del 30	
	dicembre 1986 e non si è verificato alcun fatto od atto	
	impeditivo del formarsi della fattispecie e	
	che in dette unità immobiliari non sono state eseguite ad	
	oggi, opere difformi da concessione o per le quali non sia	
	stata rilasciata la prescritta concessione edilizia, nè per	
	le medesime, e per il fabbricato che le comprende, sono	
	stati adottati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41	
	citata L.47/1985.	
	La parte venditrice produce ed esibisce ai sensi di legge	
	l'attestato di prestazione energetica della consistenza	
	immobiliare mappale 11 sub.24 fgl.125 in corso di validità	
	ed efficacia, redatto in data 22 settembre 2021, che allego	
	in copia al presente atto <u>sotto la lettera "A"</u> senza darne	
	lettura ai Comparenti per avervi gli stessi col mio consenso	
	rinunciato.	
	Con riferimento al predetto attestato di prestazione	
	energetica, la Parte venditrice dichiara e garantisce che	
	non si é verificata alcuna delle condizioni incidenti sulla	
	validità dell'attestato prodotto in relazione a quanto	
	prescritto dall'art. 6, c.5, del d.lgs. 192/2005.	
	Parte acquirente dà atto di avere ricevuto le informazioni e	
	la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine	
	alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile	

in contratto predetto (attestato, peraltro, unito ai sensi di legge al presente atto sub A).

Con esclusivo riferimento alla consistenza immobiliare mappale 11 sub.25 fgl.125, destinata a cantina, si dà atto che la medesima rientra nella categoria di edifici di cui all'art. 3, comma 3 lett. e), D.Lgs. 192/2005, per cui, ai sensi del primo comma dell'art. 3 del detto D.Lgs., essa é esclusa dalla applicazione del D.Lgs. 192/2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Ai sensi della L. 23.12.2005 n. 266, art. 1, c. 497, la parte acquirente, Signor [redacted] dichiara a me notaio di optare per il regime fiscale previsto dall'art. 1, c. 497, L. 266/2005 ricorrendone i presupposti, e quindi mi richiede che l'imposta di registro sia percepita sul valore dell'immobile in contratto di euro 87.640,00 determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del DPR 131/1986, indipendentemente dal corrispettivo effettivo pattuito sopra indicato.

Le spese di questo atto e conseguenti sono assunte da parte acquirente, la quale chiede l'applicazione al presente atto, avente ad oggetto il trasferimento di casa di abitazione non rientrante nella categoria catastale A1, A8 e A9 (e relative pertinenze destinate a servizio della casa di abitazione medesima), dell'imposta proporzionale di registro con aliquota del 2 per cento, come previsto dall'art. 1, comma

	1, nota IIbis, della tariffa, parte prima, allegata al testo	
	unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro	
	di cui al D.P.R. 131/1986, ricorrendo le condizioni ivi	
	indicate. Ai fini della applicazione dell'aliquota del 2 per	
	cento parte acquirente dichiara: i= di essere residente nel	
	Comune di Reggio Emilia; ii= di non essere titolare	
	esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di	
	proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di	
	abitazione nel territorio del Comune in cui è situato	
	l'immobile acquistato; iii= di non essere titolare, neppure	
	per quote, anche in regime di comunione di beni, e su tutto	
	il territorio nazionale, dei diritti di proprietà,	
	usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di	
	abitazione acquistata dallo stesso acquirente o dal coniuge	
	con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nella	
	lettera c) della nota II-bis all'art. 1, comma 1, della	
	tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle	
	disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al	
	D.P.R. 131/1986.	
	Ai sensi del D.lgs. 23/2011, art. 10, c.3, il presente atto,	
	inoltre, é esente dall'imposta di bollo, da tributi speciali	
	catastali e dalle tasse ipotecarie ed é soggetto a ciascuna	
	delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di	
	euro 50,00.	
	Ai fini fiscali i Contraenti dichiarano che tra venditori ed	

acquirente non vi é alcun rapporto di parentela in linea retta, né di coniugio.

Le parti dichiarano di volersi avvalere della disposizione dell'art. 12 DL. 70/1988, convertito, con modificazioni, dalla L. 154/1988, così come modificata dalla L. 425/1996, art, art 10, c. 20.

Ai sensi della L. 248/2006 (di conversione del DL 223/2006), art. 35, c.22, a mia richiesta, i Venditori Signori

e l'Acquirente Signor

dopo essere stati resi edotti da me Notaio sulle sanzioni di legge e sulla responsabilità penale in cui possono incorrere in caso di dichiarazione mendace ai sensi del DPR 445/2000, ed in particolare dell'art. 76 del detto DPR, dichiarano ed attestano: = che per la presente compravendita non si sono avvalsi dell'attività di alcun mediatore; = che il suindicato corrispettivo della vendita è stato così pagato: bonifico bancario dell'importo di euro 5.000,00 effettuato in data 3 giugno 2021 a beneficio del conto corrente avente IBAN [redacted] bonifico bancario dell'importo di euro 2.000,00 effettuato in data 4 giugno 2021 a beneficio del conto corrente avente IBAN [redacted] due assegni circolari non trasferibili nn. 3300390047-06 e 3300390046-05 emessi in data 30 settembre 2021 da Credit Agricole Italia S.p.a. del

rispettivo importo di euro 90.000,00 e di euro 30.000,00.

Ai sensi dell'art. 1, comma 4bis, del D. Lgs. 346/1990,

aggiunto dall'art. 69 L. 342/2000, l'acquirente Signor

_____ dichiara che il pagamento del prezzo del

bene immobile da lui acquistato col presente atto é avvenuto

con danaro dei propri genitori Signori _____ nato a

_____ c.f. _____ e

_____ nata a _____,

c.f. _____ a lui dai medesimi elargito per

liberalità funzionale e collegata al presente acquisto.

E richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto, che ho letto

ai parenti, i quali, da me interrogati, lo hanno

dichiarato conforme alla loro volontà ed a conferma con me

Notaio lo sottoscrivono alle h. 15,30.

Atto scritto da persona di mia fiducia con mezzi elettronici

e da me Notaio completato a penna su tre fogli per

complessive facciate dodici sino qui.

Firmato: _____

Firmato: _____

Firmato: _____

GIAN MARCO BERTACCHINI NOTAIO



1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: REGGIO NELL'EMILIA

Indirizzo: Piazza Vallisneri n.3

Piano - Interno: 4°-6

Coordinate Gis: LAT: LON:

Proprietario: Vedi Sezione 11

Destinazione d'uso: E1 (1) - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

Allegato "A" all'atto

N. 43531 di Rep. N. 14268 di Racc.

Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
H223	/	125	11	24	

2. DATI GENERALI

Oggetto dell'attestato: Unità immobiliare

N. unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

Finalità dell' APE: Passaggio di proprietà o compravendita

Zona climatica: E

Anno di costruzione (presunto): 1963



Foto dell'edificio



3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

Climatizzazione
invernaleClimatizzazione
estiva non
presenteProduzione acqua
calda sanitariaVentilazione
meccanica non
presenteIlluminazione
artificiale non
presenteTrasporto di
persone o cose
non presente

4. PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione Energetica del Fabbricato	Prestazione Energetica Globale	Riferimenti
INVERNO ESTATE	CLASSE ENERGETICA EP_{gl,nren} 188,04 kWh/m² anno	Gli Immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: 88,76 kWh/m² anno Se esistenti: Edificio NO a energia quasi zero

SOGGETTO CERTIFICATORE

08835 GEOM. GUIDOTTI ALBERTO

TECNICI PREPOSTI

08835 GEOM. GUIDOTTI ALBERTO

 ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA

08835-246557-2021

RILASCIATO IL 22/09/2021

VALIDO FINO AL 22/09/2031



Regione Emilia-Romagna

5. IMPIANTI PRESENTI

CLIMATIZZAZIONE INVERNALE H	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	Riscaldamento centralizzato con termovalvole	1980		9,54	67,74%	0,00 [kWh/m²/anno]	144,50 [kWh/m²/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Teleriscaldamento		Quantità annua consumata in uso standard	10242,05 [kWh/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	12802,56
PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA W	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	Scalda acqua elettrico autonomo	2002		1,20	30,99%	10,50 [kWh/m²/anno]	43,55 [kWh/m²/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	1882,71 [kWh/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	850,25

6. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO IN RELAZIONE AI SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

Climatizzazione invernale	Volume lordo [m³]	Superficie utile [m²]	Superficie disperdente [m²]	Rapporto S/V	EP _{Hnd} [kWh/m²/anno]
	302,20	87,89	123,91	0,41	97,89
Climatizzazione estiva	Volume lordo [m³]	Superficie utile [m²]	A _{sol,est} [m²]	A _{sol,est} / A _{sup}	Y _{IE} [W/m²K]
	0,00	0	6,27	0,071	0,4523

7. INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALI ED EMISSIONI

Indice della prestazione energetica non rinnovabile	Indice della prestazione energetica rinnovabile	Emissioni di CO ₂
EP _{gl,nren} kWh/m² anno	EP _{gl,ren} kWh/m² anno	kg/m² anno
188,04	10,50	155,34

8. RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	Tipo di intervento e descrizione	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo del ritorno dell'investimento (anni)	Indice EP _{gl,ren} raggiungibile con l'intervento (kWh/m² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	Indice EP _{gl,ren} raggiungibile con tutti gli interventi (kWh/m² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento
REN 1	Fabbricata - Involucro opaco - Cappotto Interno	NO	1	128,63	E	128,63	E

9. ENERGIA ESPORTATA

0,00 kWh/anno VETTORE ENERGETICO: Nessuno

SOGGETTO CERTIFICATORE

08835 GEOM. GUIDOTTI ALBERTO

ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA

08835-246557-2021

RILASCIATO IL 22/09/2021
VALIDO FINO AL 22/09/2031



**CERTIFICAZIONE
ENERGETICA**

Regione Emilia-Romagna

10. DATI DI BASE E DETERMINAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Metodologia di calcolo utilizzata: Procedura e metodi di calcolo da rilievo sull'edificio (all. A-3 punto 3.2, 4.2)

Origine dei dati: Rilievo in sito

Software di calcolo utilizzato: NAMIRIAL TERMO

11. PROPRIETARI

12. SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

SI NO

☒

☐

In data: 14/09/2021

13. SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

SI NO

☒

☐

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

SI NO

☐

☒



SOGGETTO CERTIFICATORE

08835 GEOM. GUIDOTTI ALBERTO

Pag. 3/4

**ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA**

08835-246557-2021

RILASCIATO IL 22/09/2021

VALIDO FINO AL 22/09/2031



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il codice univoco di identificazione riportato sul presente Attestato di Prestazione Energetica ne conferma l'avvenuta registrazione per via telematica nel sistema SACE, anche ai fini della sua effettiva validità. La registrazione avviene mediante apposizione di firma digitale del documento formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all'articolo 71 del D.Lgs. 7 Marzo 2005, n. 82-CAD, che garantiscono l'identificabilità dell'autore e l'integrità del documento stesso. Esso è trasmesso alla Regione Emilia-Romagna in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000, n. 445. Con la sottoscrizione del presente Attestato e la relativa registrazione nel sistema SACE il Soggetto Certificatore assume la responsabilità di legge per quanto concerne:

- la conformità del presente Attestato alle disposizioni vigenti in materia di certificazione energetica degli edifici,
 - la asseverazione dei dati riportati del presente Attestato,
 - il rispetto delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio,
- ferme restando le responsabilità in capo al tecnico o ai tecnici abilitati ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett b) del DPR 75/2013, preposti alla determinazione della prestazione energetica e indicati nell'attestato.

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni".

SEZIONI 1 E 2

Contengono informazioni generali circa l'immobile e la proprietà: nel caso di APE relativo ad immobili con diversi proprietari o diversi riferimenti catastali, questi vengono elencati rispettivamente nelle successive sezioni 10 e 12. Tra le informazioni generali è riportata la motivazione (finalità) alla base della redazione dell'APE: nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

SEZIONE 3

Riporta i servizi energetici presenti nell'edificio, in relazione ai quali sono state determinate le sue prestazioni energetiche. I servizi presenti sono evidenziati in nero, quelli non presenti sono in grigio chiaro.

SEZIONE 4

Riporta le principali caratteristiche prestazionali dell'edificio, tra cui:

- il valore dell'indice di prestazione energetica globale (EPg), ovvero il fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti) e la relativa classe di prestazione dell'edificio (rapportata ad una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente)
- la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice fornisce un'indicazione della capacità dell'involucro edilizio di isolare termicamente, d'estate e d'inverno, gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. I valori di riferimento per la effettuazione di tale valutazione sono indicati alla successiva sezione 6; i valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3, mentre la scala di valutazione qualitativa utilizzata si basa sul seguente criterio grafico:



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

- la classificazione dell'edificio come "Edificio a energia quasi zero", ovvero edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria
- riferimenti: viene riportato il confronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SEZIONE 5

Riporta le prestazioni energetiche degli impianti che forniscono i servizi energetici di cui alla sezione 3: in particolare, per ciascun impianto vengono indicati gli specifici indici di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, le emissioni di CO₂ e i consumi stimati per ogni fonte o vettore energetico impiegato.

SEZIONE 6

Riporta le principali caratteristiche dell'involucro edilizio, in base alle quali viene effettuata la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti, di cui alla sezione 4.

SEZIONE 7

Riporta l'indice globale di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione, e l'indice di emissione di CO₂.

SEZIONE 8

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

SEZIONE 9

Riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

SEZIONE 10

Fornisce indicazioni sulla metodologia e sui dati di base utilizzati per il calcolo della prestazione energetica dell'edificio.

Pagamento del contributo di cui alla L.R. 26/2004 articolo 25-ter comma 7 effettuato con identificativo:

134DC8CA-BB48-4A9A-A64E-331F5B777319

SOGGETTO CERTIFICATORE

08835 GEOM. GUIDOTTI ALBERTO

Pag. 4/4

**ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA**

08835-246557-2021

RILASCIATO IL 22/09/2021

VALIDO FINO AL 22/09/2031

AUSLRE Protocollo n° 2023/0031316 del 09/03/2023 (Allegato) Pagina 36 di 39



Certifico io sottoscritto DOTT. GIAN MARCO BERTACCHINI, Notaio in Reggio Emilia, iscritto presso il Collegio Notarile della stessa città, che quanto riportato è copia conforme al suo originale esibiti.

La copia si compone di n. 4 (quattro) facciate.

Reggio Emilia, il giorno 30 (trenta) Settembre 2021 (duemilaventuno).



COPIA AUTENTICA

(Artt. 22 e 23 D.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, e art. 68-ter della L.N.)

Certifico io sottoscritto Dott. Gian Marco Bertacchini, Notaio in Reggio Emilia, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo dell'atto depositato nei miei rogiti.

Si rilascia per l'Agenzia del Territorio.



COMUNE DI SASSARI
SETTORE AFFARI GENERALI E SERVIZI AL CITTADINO
Servizio Puntocittà

(CSMOR)

UFFICIO DELLO STATO CIVILE

CERTIFICATO DI MORTE

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
VISTI I REGISTRI DELLO STATO CIVILE

Anno: 2020 - Atto: 406 - Parte: 2 - Serie: B

CERTIFICA CHE:

Si rilascia in carta libera ai sensi della legge 29/12/1990, n. 405.

"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 L. 183/2011)."

SASSARI, 21/05/2020

Oper. FERRETTA ALESSANDRO

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE



L'Applicato Amm.vo Contabile
(Alessandro Perretta)

Punto Città 1 - Corso G. M. Angiolini 15 - tel. 079279832 fax 079279859
Punto Città 2 - Via G. Bruno 7/G (L. Puntì) - tel. 079279995-96-97 fax 079279999 / Via Padre Luca 3 (Caniga) - tel. 079319178 fax 0793180135
Punto Città 3 - Via dell'Anziano 2 (L. L. Dolce) - tel. 079230596 fax 0792599011 / Via Poligono 2 - tel. 07924102 fax 0792590646
Circoferenza Unica: Piazza dell'Assunta - Palamadula tel. 079330236 - Piazza Crosetti 7 - Tortubella tel. 079389322 fax 079389416
Pec: protocollo@pec.comune.sassari.it - sito web: www.comune.sassari.it

AUSLRE Protocollo n° 2023/0031316 del 09/03/2023 (Allegato) Pagina 39 di 39

COPIA AUTENTICA

(Artt. 22 e 23 D.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, e art. 68-ter della L.N.)

Certifico io sottoscritto Dott. Gian Marco Bertacchini, Notaio in Reggio Emilia, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo consegnatomi.

Si rilascia per l'Agenzia del Territorio.

**SGT ASSOCIATI**Piccinini Silvia
Gianferrari Giampiero
Rizzi Alessandro**RELAZIONE ESTIMATIVA****AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DI REGGIO EMILIA**

Via Amendola n.2 - 42122 Reggio nell'Emilia (RE)

PIAZZA VALLISNERI CIV.4/A-4/B - NEGOZIO SUB.37**IDENTIFICAZIONE**

Regione	Emilia Romagna	
Provincia	Reggio Emilia	
Comune	Reggio nell'Emilia	
Posizione	Nord	
Quartiere	Centro Storico	
Indirizzo	Piazza	Vallisneri
Civico	4/A-4/B	
Destinazione	Commerciale	
Composizione	Quantità	Tipologia
	n.1	Negozi

Determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà**FEBBRAIO 2023**SGT Associati - 42124 Reggio Emilia via Meuccio Ruini n.10 - Telefono: 0522 506212
E-mail: info@essegiti.com Pec: sgtassociati@pec.it - C.F. e Partita IVA: 02033060357

Reggio nell'Emilia,	martedì 21 febbraio 2023
---------------------	--------------------------

Richiedente valutazione	AZIENDA U.S.L. di Reggio Emilia Area tecnica Patrimoniale - Programmazione e Sviluppo Investimenti		
Indirizzo	42122 Reggio nell'Emilia (RE) - Via Amendola n.2		
C.F.	01598570354		
Valutatore	RIZZI Geom. ALESSANDRO		
Indirizzo	42124 Reggio nell'Emilia (RE) - Via Meuccio Ruini n.10		
C.F.			
N. Iscrizione	1668	Albo	Reggio nell'Emilia
Posta Elettronica	alessandro@essegiti.com	alessandro.rizzi@geopec.it	

LOTTO	1	VALUTAZIONE AL		21/02/2023	€ 70.000,00		
Titolarità		Diritto di possesso		Quota	Ubicazione		
AZIENDA U.S.L. DI REGGIO EMILIA		Proprietà		1/1	Reggio nell'Emilia Piazza Vallisneri n.4/A-4/B		
Composizione	Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Superficie	Valutazione	
N.1 NEGOZIO	125	17	37	T	54,53	m ²	€ 70.000,00
Stato Occupazionale		Stato Manutentivo		Conformità Catastale		Conformità Urbanistica	
Libero		Normale		Conforme		Conforme	

Il Tecnico incaricato

Rizzi Geom. Alessandro



PREMESSA

Facendo seguito all'incarico affidatomi dall'ing. Paolo Canepari nato a ; in qualità di Coordinatore dell'Area Tecnica Patrimoniale dell'AUSL di Reggio Emilia con sede a Reggio Emilia in Via Amendola n. 2, C.F. e P.IVA 01598570354, proprietaria dell'unità immobiliare oggetto della presente, il sottoscritto, Geometra Rizzi Alessandro libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n.1668, con domicilio professionale presso lo studio tecnico "SGT ASSOCIATI Piccinini S. Gianferrari G. Rizzi A." in Reggio nell'Emilia Via Meuccio Ruini n.10, tel.0522506212, E-mail: alessandro@esegiti.com, PEC: alessandro.rizzi@geopec.it, C.F.: in qualità di esperto indipendente, ha proceduto alla redazione della presente perizia volta alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna dell'immobile di seguito identificato:

REGGIO NELL'EMILIA (RE) - Porzione immobiliare commerciale ubicata al civico 4/A-4/B di Piazza Vallisneri, posta al piano terra del "Condominio Vallisneri 1" facente parte del "Supercondominio Nobili - Vallisneri"

DICHIARAZIONE DI INDIPENDENZA

Con riferimento all'operazione consistente nella determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna del cespite immobiliare di seguito indicato:

REGGIO NELL'EMILIA (RE) - Porzione immobiliare commerciale ubicata al civico 4/A-4/B di Piazza Vallisneri, posta al piano terra del "Condominio Vallisneri 1" facente parte del "Supercondominio Nobili - Vallisneri"

il sottoscritto Geometra Rizzi Alessandro, incaricato di rendere la propria imparziale perizia ai fini della valutazione suddetta, attesta:

- la propria obbiettività e indipendenza rispetto agli eventuali soggetti interessati alla valutazione del compendio in oggetto;
- di non utilizzare né fare affidamento su conclusioni non fondate, basate su qualunque tipo di pregiudizio, né presentare conclusioni atte ad alterare il valore della stessa;
- di non essere condizionato o influenzato e di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere alcun interesse nel compendio;
- di non essere persona collegata alla Committenza;
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva;
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione.

MANDATO

Il mandato affidato al sottoscritto consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna attribuibile alle porzioni immobiliari nello stato di fatto e di diritto riscontrato alla data del sopralluogo alla data della presente.

ASSUNZIONI

- che a seguito del sopralluogo effettuato, ha potuto verificare il contesto, lo stato dei luoghi nel quale risultano inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente e le tipologie edilizie prevalenti in zona;
- che al fine di valutare le attuali richieste del mercato locale, per immobili comparabili a quelli in oggetto, ha conferito con operatori specializzati del settore immobiliare e della zona interessata;
- che sono stati ricercati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio atti di compravendita relativi a beni immobili assimilabili a quelli in valutazione;
- che sono stati reperiti i necessari documenti catastali dagli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio relativi ai cespiti in oggetto;
- che sono stati reperiti i necessari documenti urbanistici dai preposti Uffici del Comune di Reggio Emilia (RE) relativi ai cespiti in oggetto;
- che sono stati verificati graficamente i dati progettuali forniti dalla Committenza relativi al compendio in oggetto;
- che sono state eseguite le operazioni di estimo ritenute più opportune ed utili, (MCA Market Comparison Approach, capitalizzazione dei redditi, punti di merito) ai fini della valutazione richiesta;

CRITERIO 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. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. 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 hanno 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 sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, 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, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76. 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.	

PROCEDIMENTO:	STIMA MONOPARAMETRICA
Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.	

PRECISAZIONI DOCUMENTALI			
I dati tecnici alla base della valutazione che, alla data della presente, verificati, congruenti e aggiornati, sinteticamente, in linea generale, contemplano e risultano forniti:			
COMMITTENTE	Atti di provenienza	Regolamenti Condominiali	
COMPETENTI UFFICI	Documentazione Catastale	Progetti e allegati	
	Documentazione Urbanistica	OMI- Valori medi di mercato	Pubblicità immobiliare Comparabili
VALUTATORE	Informazioni di mercato	Criteri estimativi	Analisi del segmento immobiliare
	Conformità	Immagini e informazioni reperite in sede di sopralluogo	

PRECISAZIONI ALLA PERIZIA	
In considerazione delle specifiche d'incarico previste il sottoscritto puntualizza inoltre quanto di seguito indicato:	
FRAZIONABILITA'	L'immobile, così come individuato ai fini della valutazione dal sottoscritto, altro non rappresenta che l'unità immobiliare esistente che risulta essere, pertanto, la minima unità ai fini della commercializzazione.
CRITICITA'	Alla data della presente non si evidenziano palesi criticità relative alla unità immobiliare oggetto della presente.



L'unità immobiliare in perizia risulta censita in comune di Reggio nell'Emilia coi seguenti identificativi e dati di classamento:

Catasto				FABBRICATI						
LOTTO	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita	
1	125	17	37	C/1	12	49 m²	m²	51	€ 1.558,87	
Titolarità			Codice Fiscale			Quota di possesso		Diritto di possesso		
AZIENDA U.S.L. DI REGGIO EMILIA			01598570354			1/1		Proprietà		
Provenienza										
Oggetto		Tipologia Atto		Repertorio		Raccolta		Rogante		Data
Unità immobiliare		Decreto di trasferimento		353				Giunta Regionale Emilia Romagna		28/06/1996

VERIFICHE CONDOTTE IN MERITO ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Dall'accesso agli atti condotto presso gli archivi dell'Ufficio Provinciale Agenzia delle Entrate - Territorio di Reggio Emilia è emerso che il subalterno sopra riportato risulta originato dalla pratica di accatastamento al catasto dei **FABBRICATI** del comune di Reggio nell'Emilia di seguito indicata e corrispondente all'ultima variazione catastale disponibile:

Protocollo	Data	Subalterno	Tipo Documento
RE0187866	10/12/2012	37	Fusione con cambio di destinazione

Non si rilevano difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari in oggetto

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza e dalle risultanze delle indagini effettuate presso gli archivi del Comune di Reggio nell'Emilia è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è stata oggetto di una serie di provvedimenti edilizi rilasciati dal comune di Reggio nell'Emilia, legati all'edificazione originaria del compendio ed alle successive modifiche. Il sottoscritto riporta di seguito l'elenco cronologico di tutti i suddetti provvedimenti:

Protocollo Generale		Data	Descrizione Opera
Anno	Numero		
1962	18945	04/12/1965	Autorizzazione edilizia
1964	5734	25/08/1964	Autorizzazione edilizia - variante al PG 18945/1962
1964	25865	19/12/1964	Certificato di Abitabilità
1990	605	04/06/1990	Concessione edilizia
1991	1807	29/07/1991	Certificato di Abitabilità
2012	23624	28/11/2012	Scia in sanatoria

Successivamente, per l'unità immobiliare oggetto della presente, non risultano rilasciati ulteriori titoli abilitativi.

VERIFICHE CONDOTTE IN MERITO ALLA SITUAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare e i titoli autorizzativi sopra elencati non sono emerse difformità rilevanti ai fini della conformità edilizia.

COMPENDIO IMMOBILIARE		
L'unità immobiliare oggetto della presente relazione estimativa si colloca all'interno di un edificio condominiale denominato "VALLISNERI 1" facente parte del "SUPERCONDOMINIO NOBILI-VALLISNERI" posto al limite settentrionale del centro storico cittadino.		
Localizzazione		
Regione	Emilia-Romagna	
Provincia	Reggio Emilia	
Comune	Reggio nell'Emilia	
Posizione	Centro Storico	
Indirizzo	Piazza Vallisneri	
Civico	4/A-4/B	
Conformazione plani-volumetrica		
Compendio a prevalenza residenziale costituito da 6 edifici di tipo condominiale realizzati in due distinte fasi epocali. L'unità oggetto di valutazione è posta all'interno di uno degli edifici di più recente costruzione denominato "Vallisneri 1" reso abitabile il 19 dicembre 1964. Il condominio "Vallisneri 1" si articola su due scale, rispettivamente ai civici 4 e 5, per complessive n. 32 unità immobiliari di cui 4 negozi a pianterreno con accesso dal porticato condominiale, 4 uffici, 4 locali di deposito e 20 abitazioni articolate tra i due gruppi di salita; si sviluppa su 8 livelli fuori terra ed un interrato. Il condominio è privo di autorimesse ma dispone di parcheggi condominiali all'interno del cortile del supercondominio regolamentati da apposito regolamento. Il condominio risulta allacciato a tutte le reti dei pubblici servizi e la climatizzazione invernale è garantita dal teleriscaldamento.		
Mobilità		
Il compendio, pur essendo collocato nel centro storico cittadino, risulta esterno alla ZTL (zona a traffico limitato) pertanto liberamente accessibile al traffico veicolare. La posizione dell'edificio risulta inoltre ottimamente servita dai servizi di trasporto pubblico.		





DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI				
La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: - Le superfici principali di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. - Le superfici secondarie di un immobile, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. - Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). - Le superfici scoperte di un immobile, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso esclusivo e con compiti di ornamento alle superfici principali. - Le superfici scoperte indipendenti, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ai fini edificatori, con attribuiti o attribuibili indici o volumi e relative destinazioni urbanistiche. - Le superfici scoperte indipendenti, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ai fini agricoli, con eventuali indici o volumi e relative prescrizioni urbanistiche.				
Misurazione delle Superfici				
La misurazione delle superfici immobiliari è volta primariamente alla misura della consistenza dell'immobile, articolata nei vari tipi di superfici principali e secondarie, annesse e collegate, coperte e scoperte, interne ed esterne e, i parametri planovolumetrici, le destinazioni dei locali e le destinazioni urbanistiche, determinano quale criterio univoco di misurazione della consistenza utilizzare, procedendo, eventualmente, a ragguagli mediante l'apposizione di opportuni indici detti anche rapporti mercantili riferiti alle destinazioni urbanistiche, esemplificati nella tabella di seguito riportata:				
ACRONIMO	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE	CRITERIO DI MISURAZIONE	RAPPORTO MERCANTILE (rM)
PRI	Principale	Locali principali	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	100%
BAL	Balcone	Balconi e Lastrici solari	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	25%
TER	Terrazzo	Terrazzi e Loggie	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	35%
POR	Portico	Portici e Patii	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	35%
GIA	Giardino	Giardini e Aree di pertinenza	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	5%
SOF	Soffitta	Soffitte e Locali accessori*	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	20%
SOT	Sottotetto	Sottotetto e mansarda	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	60%
CAN	Cantina	Cantine e Locali accessori*	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	20%
LOC	Locale accessorio	Locali accessori**	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	35%
GAR	Garage	Box auto	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	50%
MAG	Magazzino	Magazzino/Deposito	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	40%
PAS	Posto auto scoperto	Posto auto scoperto	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	25%
PAC	Posto auto coperto	Posto auto coperto	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	35%
EDI	Edificabile	Residenziale	Superficie Catastale	100%
CES	Non Edificabile	Area di cessione	Superficie Catastale	0%
AGR	Non Edificabile	Agricolo	Superficie Catastale	100%
Note				
* non collegati ai vani principali				
** collegati ai vani principali				
Nel caso in perizia trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale, composta da un unico vano principale. Le superfici, quantificate in base allo stato reale dei luoghi, saranno ragguagliate coi coefficienti sopra indicati al fine di determinare la consistenza commerciale del lotto in valutazione.				

COMPARABILI

L'immobile scelto per la formazione del campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia è posto nell'edificio adiacente, edificato nella stessa epoca e con le medesime caratteristiche costruttive, è il seguente:

TIPOLOGIA UNITA' IMMOBILIARE			RESIDENZIALE									
Tipo di dato	Compravendita		Zona OMI	B1/Centrale/CENTRO STORICO ZONA DELIMITATA DALLA CIRCONVALLAZIONE ESCLUSO IL NUCLEO B2								
Tipologia	Appartamento e cantina											
Fonte	Pubblicità Immobiliare		Descrizione	Piano		4						
Destinazione	Residenziale			appartamento composto da ingresso/corridoio, ripostiglio, soggiorno, cucina, terrazzo, camera da letto, bagno, altra camera da letto con bagno e cabina armadio;								
Localizzazione	Piazza Vallisneri			Piano		S1						
Civico	3			Cantina								
Data	30/09/2021			Superfici		Misurata		rM		Ragguagliata		
Repertorio	43531			Principale		PRI		99,60		100%		99,60
Raccolta	14268			Balcone		BAL		0,00		25%		0,00
Rogante	Dr. Gian Marco Bertacchini			Terrazzo		TER		6,20		35%		2,17
Dati Catastali	Foglio	125	Portico		POR		0,00		35%		0,00	
	Mappale	11	Area esclusiva		AEP		0,00		5%		0,00	
	Sub.	24-25	Soffitta		SOF		0,00		20%		0,00	
Prezzo	€ 127.000,00		Cantina		CAN		9,80		20%		1,96	
Sup. Commerciale	m²	103,73	Loc. accessorio		LOC		0,00		35%		0,00	
Prezzo Unitario	al m²	€ 1.224,33	Magazzino		MAG		0,00		40%		0,00	
			Garage		GAR		0,00		50%		0,00	
			P.a. scoperto		PAS		0,00		25%		0,00	
			P.a. coperto		PAC		0,00		35%		0,00	
			Edificabile		EDI		0,00		100%		0,00	
			Agricola		AGR		0,00		100%		0,00	



VALUTAZIONE ESTIMATIVA				LOTTO		1	
Identificazione							
N.	Mappale	Subalterno	Piano	Oggetto		Stato	
1	17	37	Terra	Negozio		Libero	
Descrizione Consistenza				Confini			
Negozio al piano terra composto da un unico locale, accessibile sia dal porticato esterno di uso comune che dall'atrio d'ingresso condominiale al civico 4; a questo si aggiunge un bagno comune a tutti i negozi presenti al piano terra del fabbricato, posto al piano interrato (quest'ultimo non computato nel calcolo per la determinazione della consistenza dell'unità in oggetto in quanto comune a più unità immobiliari).				N	Prospetto esterno		
				E	Atrio d'ingresso comune, locale comune		
				S	Prospetto esterno		
				O	Altra unità immobiliare		
Consistenza							
Acronimo	Piano	Destinazione	Sup. Misurata		rM	Sup. Raggiugliata	
PRI	Terra	Negozio	m ²	54,53	100%	m ²	54,53
		Totale Superficie	m ²	54,53		m ²	54,53

PIANO TERRA

NEGOZIO
h 3.70 m

ATRIO COMUNE

PORTICO DI USO PUBBLICO

Plante unità immobiliare -Fuori scala-

N

MONOPARAMETRICA		LOTTO	1	
Si riportano a seguire le caratteristiche considerate ai fini della comparazione:				
DAT	Data: La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;			
	Il prezzo marginale della caratteristica "DATA" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del segmento di mercato immobiliare in oggetto come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: $\text{prezzoDAT} = \text{Prezzo compravendita} * (r\text{DAT}/12)$. 7,48%			
COM	Superficie Commerciale: la superficie commerciale è la caratteristica superficaria relativa all'estensione delle unità immobiliari ragguagliate secondo le destinazioni d'uso dei locali. Unità di misura: m ² .			
Il sottoscritto non ha proceduto alla valorizzazione di altre caratteristiche in quanto ritenute ininfluenti in considerazione delle condizioni del campione estimativo utilizzato.				
Caratteristiche		COMPRAVENDITA A	SUBJECT	
Fonte		Servizio di Pubblicità Immobiliare	-	
Subalterno		24-25	37	
Data		30/09/2021	21/02/2023	
Prezzo		€ 127.000,00	DA RICERCARE	
COM - Superficie Commerciale		103,73	54,53	
Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie Principale Lorda degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è: $p1 = \text{PRZ} * \text{Sigma}/\text{SUP}$		Tabella Prezzi Marginali		
		Caratteristica	rM	Prezzi Marginali
		Data	7,48%	€ 791,49
Tabella di Valutazione				
Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).				
Caratteristiche		COMPRAVENDITA A		
Prezzo		€ 127.000,00		
DAT	Data	-€ 12.663,82		
		0 - 16		
Prezzo Corretto		€ 114.336,18		
CO M	Superficie commerciale	103,73		
Prezzo Unitario Corretto al m ²		€ 1.102,25		

Sintesi di Stima						
In conclusione:						
- valutato il differente segmento di mercato al quale si riferisce l'unità immobiliare in oggetto rispetto al comparabile utilizzato;						
- tenuto conto della posizione, prospiciente Piazza Vallisneri, che garantisce grande visibilità allo spazio commerciale;						
- considerato la possibilità di poter ricavare con facilità un servizio igienico all'interno dell'unità immobiliare, in quanto questo risulta posizionato esattente sopra il bagno comune ai negozi presente al piano interrato;						
- tenuto conto della presenza di un doppio accesso, che permette l'ingresso al locale oltre che dalle vetrine sul porticato di uso pubblico, anche dal vano scala condominiale al civico 4;						
- valutato lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare, il grado di finitura, la pezzatura commerciale e l'attuale andamento del mercato immobiliare;						
Determina il più probabile valore di mercato, definito dal prodotto del Prezzo Unitario Corretto (individuato con Stima Monoparametrica) per la Superficie Commerciale, al quale si applica un apprezzamento forfettariamente valutato nel 15% in considerazione di quanto sopra analizzato; in cifra tonda si ottiene pertanto:						
Prezzo Unitario Corretto		Superficie Commerciale		Apprezzamento		Valore LOTTO 1
€ 1.102,25	X	m2	54,53	X	15%	= € 70.000,00

Il Tecnico incaricato

Rizzi Geom. Alessandro



Repertorio n. 126422

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Luigi Zanichelli, notaio in Correggio, iscritto nel
Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia,

CERTIFICO

che il signor:

- **RIZZI ALESSANDRO**, nato a _____ domiciliato
a Reggio Emilia in Via Meuccio Ruini n. 10, iscritto all'Albo dei Geo-
metri della Provincia di Reggio Emilia al n. 1668, della cui identità
personale io notaio sono certo, il quale ha chiesto di asseverare con
giuramento la sopraestesa perizia, da me ammonito ai sensi di legge, ha
prestato giuramento di rito pronunciando la formula: "Giuro di aver be-
ne e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far
conoscere la verità" ed ha quindi sottoscritto la medesima perizia.
Reggio Emilia, Corso Garibaldi n. 14, il sei marzo duemilaventitrè
(6/3/2023).



SGT ASSOCIATI

Piccinini Silvia
Gianferrari Giampiero
Rizzi Alessandro

RELAZIONE ESTIMATIVA

AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DI REGGIO EMILIA

Via Amendola n.2 - 42122 Reggio nell'Emilia (RE)

PIAZZA VALLISNERI CIV.4/A-4/B - NEGOZIO SUB.37

ALLEGATI

FEBBRAIO 2023

SGT Associati - 42124 Reggio Emilia via Meuccio Ruini n.10 - Telefono: 0522 506212
E-mail: info@essegiti.com Pec: sgtassociati@pec.it - C.F. e Partita IVA: 02033060357





Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/02/2023
Ora: 11:04:38
Numero Pratica: T183127/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/02/2023

Dati identificativi: Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) (RE)

Foglio 125 Particella 17 Subalterno 37

Classamento:

Rendita: Euro 1.558,87

Zona censuaria 1,

Categoria C/1^a, Classe 12, Consistenza 49 m²

Indirizzo: PIAZZA ANTONIO VALLISNERI n. 4/A-4/B Piano T

Dati di superficie: Totale: 51 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2013 Pratica n. RE0141820 in atti dal 10/12/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40814.1/2013)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) (RE)

Foglio 125 Particella 17 Subalterno 37

VARIAZIONE del 10/12/2012 Pratica n. RE0187866 in atti dal 10/12/2012 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 29859.1/2012)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) (RE)

Foglio 125 Particella 17

> **Indirizzo**

PIAZZA ANTONIO VALLISNERI n. 4/A-4/B Piano T

VARIAZIONE del 10/12/2012 Pratica n. RE0187866 in atti dal 10/12/2012 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 29859.1/2012)



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/02/2023
Ora: 11:04:38
Numero Pratica: T183127/2023
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 1.558,87
Zona censuaria 1,
Categoria C/1^a, Classe 12, Consistenza 49 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2013
Pratica n. RE0141820 in atti dal 10/12/2013
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40814.1/2013)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 51 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
10/12/2012, prot. n. RE0187866

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DI
REGGIO EMILIA
(CF 01598570354)**
Sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 10/12/2012 Pratica n. RE0187866
in atti dal 10/12/2012 FUSIONE CON CAMBIO DI
DESTINAZIONE (n. 29859.1/2012)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

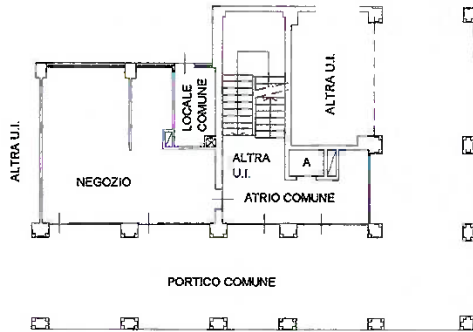
Data: 13/09/2022 - n. T248255 - Richiedente: /

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia**

Dichiarazione protocollo n° RE0187866 del 10/12/2012 Planimetria di u.i.v. in Comune di Reggio Nell'emilia Piazza Antonio Vallisneri civ. 4/A-4/B	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 125 Particella: 17 Subalterno: 37	Compilata da: Gianferrari Giampiero Iscritto all'albo: Geometri Prov. Reggio Emilia N. 01506

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTERRENO H=3.70



PIAZZA VALLISNERI

INTERCAPEDINE
DI AERAZIONE



PIANO INTERRATO (S1) H=2.25

ALTRA U.I.





Ispezione Ipotecaria

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

Data 19/09/2022 Ora 14:44:09

Ispezione telematica
per titolo telematico

Ispezione n. T214999 del 19/09/2022

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 24052

Registro Particolare 17625

Data di presentazione 08/10/2021

Documento composto da 20 pagine

Unico Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-

Firmatario Notaio

Scadenza 31/08/2023

N. 43531 di Repertorio	
N. 14268 di Raccolta	Allegati 1
Vendita	
Repubblica Italiana	
oggi trenta settembre duemilaventuno	
30 settembre 2021	
In Reggio Emilia nel mio studio in via A. Pansa n. 33.	
Avanti a me dott. GIAN MARCO BERTACCHINI, Notaio in Reggio Emilia iscritto presso il Collegio Notarile della stessa Città, sono presenti i Signori:	
	nato a , quivi
residente	c.f. dichiaratomi
come dichiara;	
	a nata a
residente a	c.f. dichiaratomi
, come dichiara;	
	nato a
quivi residente	, c.f. dichiaratomi
, come dichiara.	
I Componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, senza richiedere, me assenziente, la presenza dei testimoni, mi chiedono di ricevere questo atto, col quale convengono quanto segue:	
i signori , ciascuno per	

AUSLRE Protocollo n° 2023/0031316 del 09/03/2023 (Allegato) Pagina 21 di 39

quanto di ragione ed insieme solidalmente per l'intero, con
ogni garanzia di legge, vendono al signor

che acquista la piena ed esclusiva proprietà delle
consistenze immobiliari di seguito descritte comprese nel
fabbricato condominiale denominato "Condominio Vallisneri 2"
posto in Comune di Reggio Emilia, Piazza Vallisneri n. 3, e
specificamente:

appartamento al piano quarto dell'edificio, contraddistinto
dall'interno n. 6, avente una consistenza catastale attuale
di vani 5,5, corredato da una cantina pertinenziale al piano
primo sottostrada (interrato) avente una consistenza
catastale attuale di mq. 8. Confini:

- l'appartamento: da un lato cortile e ragioni , dal
secondo lato vano scale e ragioni , dal terzo lato
cortile comune;

- la cantina: da un lato corridoio comune, dal secondo lato
cantina n.8/a, dal terzo lato muro esterno, dal quarto lato
cantina n.4/a.

Il tutto identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune
al foglio 125 come segue:

mappale 11 sub.24; cat. A/2; cl.4; v.5,5; RCE 738,53;

mappale 11 sub.25; cat. C/2; cl.4; mq.8; RCE 20,25.

La predetta identificazione catastale fa riferimento e
corrisponde alle planimetrie catastali depositate in catasto.

La Parte venditrice, quale intestataria delle unità

immobiliari urbane in contratto, dichiara che i dati catastali sopra riportati e le planimetrie depositate in catasto sono conformi, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, all'attuale stato di fatto dell'immobile.

La vendita avviene per il prezzo convenuto dai Contraenti ed a me notaio dichiarato di euro 127.000,00 (centoventisettemila/00) che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto, con le modalità in appresso specificate, dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo.

===

1) L'immobile in oggetto - pervenuto a parte venditrice come segue:

quanto al signor [redacted] per la quota in ragione di 2/4 in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Serri 21 maggio 1994 rep. 142256/29449, registrato a Reggio Emilia il 2 giugno 1994 al n. 3191, quivi trascritto il 2 giugno 1994 al n. 4951 RP (e successiva rettifica a ministero notaio Carbonara 29 novembre 2013 rep. 26121/5860 trascritto a Reggio Emilia il 9 dicembre 2013 al n. 14949 RP) e per la quota di 1/4 in virtù di successione legittima alla moglie Signora [redacted] apertasi il 26 marzo 2020, giusta dichiarazione di successione registrata a Sassari il 14 luglio 2020 n. 209821 vol. 88888, il cui

	certificato di successione risulta trascritto a Reggio	
	Emilia il 13 agosto 2020 al n. 11085 RP;	
	quanto alla signora _____ per la quota di 1/4 in	
	virtù di successione legittima in morte della madre signora	
	_____ a sopra indicata - viene rispettivamente venduto	
	ed acquistato: i= nello stato e consistenza di fatto e di	
	diritto in cui attualmente trovasi, ben noto ed accettato da	
	parte acquirente, con la corrispondente quota di	
	comproprietà sulle parti dell'edificio e del complesso	
	condominiale che lo comprendono da ritenersi comuni ai sensi	
	dell'art. 1117 del codice civile; ii= con tutti gli annessi	
	e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni ed	
	azioni, a corpo tutto incluso, servitù attive e passive	
	relative ed inerenti come sino ad oggi praticate e se	
	risultanti da giusto titolo, ed in particolare con quelle di	
	natura condominiale, così e come acquistato goduto e fino ad	
	oggi posseduto dai Venditori ed in precedenza dai loro danti	
	causa in virtù dei titoli di proprietà e del possesso, nulla	
	escluso o riservato, intendendosi immettere la parte	
	acquirente nel preciso stato e luogo dei Venditori.	
	2) Parte venditrice presta a parte acquirente ampia garanzia	
	per il caso di evizione, specifica garanzia di assoluta	
	regolarità urbanistica ed edilizia e, comunque, tutte le	
	garanzie del venditore secondo legge.	
	3) Garantisce parte venditrice: i= l'esclusiva titolarità,	

	la libera e piena disponibilità (anche ai sensi della L.	
	151/1975), il pacifico possesso e la legittima provenienza	
	della cosa venduta; ii= che l'immobile venduto è libero da	
	persone e cose, non è oggetto di alcun rapporto locatizio	
	pendente né di occupazioni (anche di fatto) da parte di	
	terzi, è scevro ed immune da ipoteche, trascrizioni	
	pregiudizievoli, oneri, censi, canoni, livelli e vincoli di	
	qualsiasi natura anche a carattere fiscale e non è gravato	
	da diritti reali spettanti a terzi, nè vi sono aventi	
	diritto a prelazione legale, nemmeno ai sensi dell'art. 3,	
	comma 1 lett. g), L. 431/1998; iii= che la cosa venduta non	
	è gravata da servitù passive di qualsiasi genere, anche non	
	apparenti, che possano diminuirne o comunque pregiudicarne	
	l'utilizzabilità; iv= che non vi sono controversie	
	riguardanti l'immobile in oggetto, nè vi sono, ad alcun	
	titolo, pendenti o insorgenti, rivendicazioni o pretese di	
	confinanti o di terzi in genere; v= che è stata assolta ogni	
	pendenza fiscale e, quindi, di avere provveduto a pagare	
	tutte le imposte, tasse, tributi e spese condominiali	
	afferenti l'immobile in oggetto, impegnandosi a	
	corrispondere quelle eventualmente dovute sino alla data	
	odierna anche se accertate e/o richieste successivamente.	
	4) Il possesso, ad ogni conseguente effetto utile e oneroso,	
	decorre da oggi stesso.	
	5) Parte venditrice: = garantisce che gli impianti relativi	

	all'immobile in oggetto, e di cui al DM Sviluppo Economico	
	22 gennaio 2008 n. 37, art. 1, sono conformi alla normativa	
	in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro	
	realizzazione e del loro ultimo adeguamento effettuato; =	
	rimane esonerata da qualsiasi obbligo di adeguamento degli	
	impianti alla normativa eventualmente sopravvenuta e,	
	pertanto, resterà a carico della parte acquirente ogni onere	
	e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero	
	necessari; = si obbliga a consegnare alla parte acquirente	
	tutta la documentazione amministrativa e tecnica in suo	
	possesso (ivi compresi i libretti di manutenzione) relativa	
	ai suddetti impianti, ai sensi dell'art. 1477 del Codice	
	Civile.	
	6) La Parte venditrice dichiara e dà atto di essere stata da	
	me notaio resa edotta degli obblighi e delle responsabilità	
	previsti dall'art. 63, comma 5, disp.att. del Codice Civile.	
	7) La parte venditrice espressamente rinuncia alla	
	iscrizione della ipoteca legale ed esonera il Signor	
	Conservatore da qualsiasi responsabilità per la trascrizione.	
	=	
	Con riferimento alla vigente normativa urbanistico-edilizia,	
	i Venditori Signori i=	
	dopo essere stati resi edotti da me Notaio sulle sanzioni di	
	legge e sulla responsabilità penale in cui possono incorrere	
	in caso di dichiarazione mendace ai sensi del DPR 445/2000,	

AUSLRE Protocollo n° 2023/0031316 del 09/03/2023 (Allegato) Pagina 26 di 39

	ed in particolare dell'art. 76 del detto DPR, dichiarano ed	
	attestano che i lavori di costruzione delle unità	
	immobiliari in contratto, nel fabbricato che le comprende,	
	sono stati iniziati in data anteriore al giorno 01 settembre	
	1967; ii= dichiarano che per opere abusivamente realizzate	
	nelle parti comuni dell'edificio comprendente le consistenze	
	immobiliari in oggetto è stata presentata al Comune di	
	Reggio Emilia in data 31 dicembre 1986 n. 146/1987 PG e n.	
	20275/1986 PS regolare domanda di concessione in sanatoria	
	ai sensi della precitata legge 47/1985, accolta per	
	"silenzio assenso", perchè: a) sono trascorsi dal giorno	
	della presentazione della istanza di condono i termini	
	perentori previsti dall'art.35, 12° comma, L. 47/1985	
	(integrato dall'art.4, 6° comma della legge 68/1988); b)	
	l'immobile condonato non è soggetto a vincoli ai sensi	
	dell'art. 32, 3° comma L. 47/1985 (introdotto dall'art. 2,	
	comma 44, L. 662/1996); c) il Comune non ha a tutt'oggi	
	provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria nei	
	termini di legge, nè ha notificato provvedimento di diniego	
	alcuno; d) non si è verificato alcun fatto od atto	
	impeditivo del formarsi della fattispecie e sono state	
	adempite tutte le condizioni previste dalla legge per il	
	verificarsi del silenzio-assenso, in particolare sono state	
	versate senza accertamento di somme dovute a conguaglio,	
	tutte le somme dovute a titolo di oblazione come da	

	attestazione di versamento della somma di 121.000 di vecchie	
	lire dell'Ufficio postale di Reggio Emilia n. 140 del 30	
	dicembre 1986 e non si è verificato alcun fatto od atto	
	impeditivo del formarsi della fattispecie e	
	che in dette unità immobiliari non sono state eseguite ad	
	oggi, opere difformi da concessione o per le quali non sia	
	stata rilasciata la prescritta concessione edilizia, nè per	
	le medesime, e per il fabbricato che le comprende, sono	
	stati adottati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41	
	citata L.47/1985.	
	La parte venditrice produce ed esibisce ai sensi di legge	
	l'attestato di prestazione energetica della consistenza	
	immobiliare mappale 11 sub.24 fgl.125 in corso di validità	
	ed efficacia, redatto in data 22 settembre 2021, che allego	
	in copia al presente atto <u>sotto la lettera "A"</u> senza darne	
	lettura ai Componenti per avervi gli stessi col mio consenso	
	rinunciato.	
	Con riferimento al predetto attestato di prestazione	
	energetica, la Parte venditrice dichiara e garantisce che	
	non si é verificata alcuna delle condizioni incidenti sulla	
	validità dell'attestato prodotto in relazione a quanto	
	prescritto dall'art. 6, c.5, del d.lgs. 192/2005.	
	Parte acquirente dà atto di avere ricevuto le informazioni e	
	la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine	
	alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile	

in contratto predetto (attestato, peraltro, unito ai sensi di legge al presente atto sub A).

Con esclusivo riferimento alla consistenza immobiliare mappale 11 sub.25 fgl.125, destinata a cantina, si dà atto che la medesima rientra nella categoria di edifici di cui all'art. 3, comma 3 lett. e), D.Lgs. 192/2005, per cui, ai sensi del primo comma dell'art. 3 del detto D.Lgs., essa è esclusa dalla applicazione del D.Lgs. 192/2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Ai sensi della L. 23.12.2005 n. 266, art. 1, c. 497, la parte acquirente, Signor / dichiara a me notaio di optare per il regime fiscale previsto dall'art. 1, c. 497, L. 266/2005 ricorrendone i presupposti, e quindi mi richiede che l'imposta di registro sia percepita sul valore dell'immobile in contratto di euro 87.640,00 determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del DPR 131/1986, indipendentemente dal corrispettivo effettivo pattuito sopra indicato.

Le spese di questo atto e conseguenti sono assunte da parte acquirente, la quale chiede l'applicazione al presente atto, avente ad oggetto il trasferimento di casa di abitazione non rientrante nella categoria catastale A1, A8 e A9 (e relative pertinenze destinate a servizio della casa di abitazione medesima), dell'imposta proporzionale di registro con aliquota del 2 per cento, come previsto dall'art. 1, comma

	1, nota IIbis, della tariffa, parte prima, allegata al testo	
	unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro	
	di cui al D.P.R. 131/1986, ricorrendo le condizioni ivi	
	indicate. Ai fini della applicazione dell'aliquota del 2 per	
	cento parte acquirente dichiara: i= di essere residente nel	
	Comune di Reggio Emilia; ii= di non essere titolare	
	esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di	
	proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di	
	abitazione nel territorio del Comune in cui è situato	
	l'immobile acquistato; iii= di non essere titolare, neppure	
	per quote, anche in regime di comunione di beni, e su tutto	
	il territorio nazionale, dei diritti di proprietà,	
	usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di	
	abitazione acquistata dallo stesso acquirente o dal coniuge	
	con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nella	
	lettera c) della nota II-bis all'art. 1, comma 1, della	
	tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle	
	disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al	
	D.P.R. 131/1986.	
	Ai sensi del D.lgs. 23/2011, art. 10, c.3, il presente atto,	
	inoltre, é esente dall'imposta di bollo, da tributi speciali	
	catastali e dalle tasse ipotecarie ed é soggetto a ciascuna	
	delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di	
	euro 50,00.	
	Ai fini fiscali i Contraenti dichiarano che tra venditori ed	

AUSLRE Protocollo n° 2023/0031316 del 09/03/2023 (Allegato) Pagina 30 di 39

acquirente non vi é alcun rapporto di parentela in linea
retta, né di coniugio.

Le parti dichiarano di volersi avvalere della disposizione
dell'art. 12 DL. 70/1988, convertito, con modificazioni,
dalla L. 154/1988, così come modificata dalla L. 425/1996,
art, art 10, c. 20.

* * * *

Ai sensi della L. 248/2006 (di conversione del DL 223/2006),
art. 35, c.22, a mia richiesta, i Venditori Signori

e l'Acquirente Signor

dopo essere stati resi edotti da me Notaio sulle
sanzioni di legge e sulla responsabilità penale in cui
possono incorrere in caso di dichiarazione mendace ai sensi
del DPR 445/2000, ed in particolare dell'art. 76 del detto
DPR, dichiarano ed attestano: = che per la presente
compravendita non si sono avvalsi dell'attività di alcun
mediatore; = che il suindicato corrispettivo della vendita è
stato così pagato: bonifico bancario dell'importo di euro
5.000,00 effettuato in data 3 giugno 2021 a beneficio del
conto corrente avente IBAN _____ ;
bonifico bancario dell'importo di euro 2.000,00 effettuato
in data 4 giugno 2021 a beneficio del conto corrente avente
IBAN _____ ; due assegni circolari non
trasferibili nn. 3300390047-06 e 3300390046-05 emessi in
data 30 settembre 2021 da Credit Agricole Italia S.p.a. del

rispettivo importo di euro 90.000,00 e di euro 30.000,00.

Ai sensi dell'art. 1, comma 4bis, del D. Lgs. 346/1990,

aggiunto dall'art. 69 L. 342/2000, l'acquirente Signor

: dichiara che il pagamento del prezzo del

bene immobile da lui acquistato col presente atto é avvenuto

con danaro dei propri genitori Signori nato a

, c.f. e

l nata a ,

c.f. , a lui dai medesimi elargito per

liberalità funzionale e collegata al presente acquisto.

E richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto, che ho letto

ai componenti, i quali, da me interrogati, lo hanno

dichiarato conforme alla loro volontà ed a conferma con me

Notaio lo sottoscrivono alle h. 15,30.

Atto scritto da persona di mia fiducia con mezzi elettronici

e da me Notaio completato a penna su tre fogli per

complessive facciate dodici sino qui.

Firmato:

Firmato:

Firmato:

GIAN MARCO BERTACCHINI NOTAIO

**1. DATI DELL'IMMOBILE**

Comune: REGGIO NELL'EMILIA

Indirizzo: Piazza Vallisneri n.3

Piano - Interno: 4°-6

Coordinate Gls: LAT: LON:

Proprietario: Vedi Sezione 11

Destinazione d'uso: E1 (1) - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

Allegato "A" all'atto

N. 43531 di Rep. N. 14268 di Racc.

Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
H223	/	125	11	24	

2. DATI GENERALI

Oggetto dell'attestato: Unità immobiliare

N. unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

Finalità dell' APE: Passaggio di proprietà o compravendita

Zona climatica: E

Anno di costruzione (presunto): 1963



Foto dell'edificio

**3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI**Climatizzazione
invernaleClimatizzazione
estiva non
presenteProduzione acqua
calda sanitariaVentilazione
meccanica non
presenteIlluminazione
artificiale non
presenteTrasporto di
persone o cose
non presente**4. PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione Energetica del Fabbricato	Prestazione Energetica Globale	Riferimenti
INVERNO ESTATE 	CLASSE ENERGETICA EP gl,nren 188,04 kWh/m² anno	Gli Immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: D 88,76 kWh/m² anno Se esistenti: Edificio a energia quasi zero

SOGGETTO CERTIFICATORE

08835 GEOM. GUIDOTTI ALBERTO

TECNICI PREPOSTI

08835 GEOM. GUIDOTTI ALBERTO

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Regione Emilia-Romagna

5. IMPIANTI PRESENTI

CATEGORIA	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren} [kWh/m²/anno]	EP _{nren} [kWh/m²/anno]
CLIMATIZZAZIONE INVERNALE	Riscaldamento centralizzato con termovalvole	1980		9,54	67,74%	0,00 [kWh/m²/anno]	144,50 [kWh/m²/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Teleriscaldamento		Quantità annua consumata in uso standard	30242,05 [kWh/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	12802,56
PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA	Scalda acqua elettrico autonomo	2002		1,20	30,99%	10,50 [kWh/m²/anno]	43,55 [kWh/m²/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	1962,71 [kWh/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	850,25

6. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO IN RELAZIONE AI SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

Servizio	Volume lordo [m³]	Superficie utile [m²]	Superficie disperdente [m²]	Rapporto S/V	EP _{Hnd} [kWh/m²/anno]
Climatizzazione invernale	302,20	87,89	123,91	0,41	97,89
Climatizzazione estiva	Volume lordo [m³]	Superficie utile [m²]	A _{sol,est} [m²]	A _{sol,est} / A _{sup}	Y _{IE} [W/m²K]
	0,00	0	6,27	0,071	0,4523

7. INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALI ED EMISSIONI

Indice della prestazione energetica non rinnovabile	Indice della prestazione energetica rinnovabile	Emissioni di CO ₂
EP _{gl,nren} kWh/m² anno	EP _{gl,ren} kWh/m² anno	kg/m² anno
188,04	10,50	155,34

8. RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	Tipo di intervento e descrizione	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo del ritorno dell'investimento (anni)	Indice EP _{gl,nren} raggiungibile con l'intervento (kWh/m² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	Indice EP _{gl,ren} raggiungibile con tutti gli interventi (kWh/m² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento
REN 1	Fabbricato - Involucro opaco - Cappotto interno	NO	1	128,63	E	128,63	E

9. ENERGIA ESPORTATA

0,00 kWh/anno VETTORE ENERGETICO: Nessuno

SOGGETTO CERTIFICATORE

08835 GEOM. GUIDOTTI ALBERTO

**ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA**

08835-246557-2021

RILASCIATO IL 22/09/2021
VALIDO FINO AL 22/09/2031

**CERTIFICAZIONE
ENERGETICA****Regione Emilia-Romagna****10. DATI DI BASE E DETERMINAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA****Metodologia di calcolo utilizzata:** Procedura e metodi di calcolo da rilievo sull'edificio (all. A-3 punto 3.2, 4.2)**Origine dei dati:** Rilievo in sito**Software di calcolo utilizzato:** NAMIRIAL TERMO**11. PROPRIETARI****12. SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

SI NO

☒☐

In data: 14/09/2021

13. SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

SI NO

☒☐

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

SI NO

☐☒**SOGGETTO CERTIFICATORE**

08835 GEOM. GUIDOTTI ALBERTO

**ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA**

08835-246557-2021

RILASCIATO IL 22/09/2021

VALIDO FINO AL 22/09/2031



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il codice univoco di identificazione riportato sul presente Attestato di Prestazione Energetica ne conferma l'avvenuta registrazione per via telematica nel sistema SACE, anche ai fini della sua effettiva validità. La registrazione avviene mediante apposizione di firma digitale del documento formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all'articolo 71 del D.Lgs. 7 Marzo 2005, n. 82-CAD, che garantiscono l'identificabilità dell'autore e l'integrità del documento stesso. Esso è trasmesso alla Regione Emilia-Romagna in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000, n. 445. Con la sottoscrizione del presente Attestato e la relativa registrazione nel sistema SACE il Soggetto Certificatore assume la responsabilità di legge per quanto concerne:

- la conformità del presente Attestato alle disposizioni vigenti in materia di certificazione energetica degli edifici,
- la asseverazione dei dati riportati del presente Attestato,
- il rispetto delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio, ferme restando le responsabilità in capo al tecnico o ai tecnici abilitati ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett b) del DPR 75/2013, preposti alla determinazione della prestazione energetica e indicati nell'attestato.

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni".

SEZIONI 1 E 2

Contengono informazioni generali circa l'immobile e la proprietà: nel caso di APE relativo ad immobili con diversi proprietari o diversi riferimenti catastali, questi vengono elencati rispettivamente nelle successive sezioni 10 e 12. Tra le informazioni generali è riportata la motivazione (finalità) alla base della redazione dell'APE: nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

SEZIONE 3

Riporta i servizi energetici presenti nell'edificio, in relazione ai quali sono state determinate le sue prestazioni energetiche. I servizi presenti sono evidenziati in nero, quelli non presenti sono in grigio chiaro.

SEZIONE 4

Riporta le principali caratteristiche prestazionali dell'edificio, tra cui:

- il valore dell'indice di prestazione energetica globale (EP_{g,rend}), ovvero il fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti) e la relativa classe di prestazione dell'edificio (rapportata ad una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente)
- la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice fornisce un'indicazione della capacità dell'involucro edilizio di isolare termicamente, d'estate e d'inverno, gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. I valori di riferimento per la effettuazione di tale valutazione sono indicati alla successiva sezione 5; i valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3, mentre la scala di valutazione qualitativa utilizzata si basa sul seguente criterio grafico:



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

- la classificazione dell'edificio come "Edificio a energia quasi zero", ovvero edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria
- i riferimenti: viene riportato il raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SEZIONE 5

Riporta le prestazioni energetiche degli impianti che forniscono i servizi energetici di cui alla sezione 3: in particolare, per ciascun impianto vengono indicati gli specifici indici di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, le emissioni di CO₂ e i consumi stimati per ogni fonte o vettore energetico impiegato.

SEZIONE 6

Riporta le principali caratteristiche dell'involucro edilizio, in base alle quali viene effettuata la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti, di cui alla sezione 4.

SEZIONE 7

Riporta l'indice globale di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione, e l'indice di emissione di CO₂.

SEZIONE 8

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

SEZIONE 9

Riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

SEZIONE 10

Fornisce indicazioni sulle metodologie e sui dati di base utilizzati per il calcolo della prestazione energetica dell'edificio.

Pagamento del contributo di cui alla L.R. 26/2004 articolo 25-ter comma 7 effettuato con identificativo:

134DC8CA-BB48-4A9A-A64E-331F5B777319

SOGGETTO CERTIFICATORE

08835 GEOM. GUIDOTTI ALBERTO

**ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA**

08835-246557-2021

RILASCIATO IL 22/09/2021

VALIDO FINO AL 22/09/2031



Certifico io sottoscritto DOTT. GIAN MARCO BERTACCHINI, Notaio in Reggio Emilia, iscritto presso il Collegio Notarile della stessa città, che quanto riportato è copia conforme al suo originale esibiti.

La copia si compone di n. 4 (quattro) facciate.

Reggio Emilia, il giorno 30 (trenta) Settembre 2021 (duemilaventuno).



COPIA AUTENTICA

(Artt. 22 e 23 D.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, e art. 68-ter della L.N.)

Certifico io sottoscritto Dott. Gian Marco Bertacchini, Notaio in Reggio Emilia, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo dell'atto depositato nei miei rogiti.

Si rilascia per l'Agenzia del Territorio.



COMUNE DI SASSARI
SETTORE AFFARI GENERALI E SERVIZI AL CITTADINO
Servizio Puntocittà

(CSMOR)

UFFICIO DELLO STATO CIVILE

CERTIFICATO DI MORTE

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
VISTI I REGISTRI DELLO STATO CIVILE

Anno: 2020 - Atto: 406 - Parte: 2 - Serie: B

CERTIFICA CHE:

Si rilascia in carta libera ai sensi della legge 29/12/1990, n.405:

"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 L. 183/2011)."

SASSARI, 21/05/2020

Oper. FERRETTA ALESSANDRO

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE



L'Applicato Amm.vo Contabile
(Alessandro Perretta)

COPIA AUTENTICA

(Artt. 22 e 23 D.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, e art. 68-ter della L.N.)

Certifico io sottoscritto Dott. Gian Marco Bertacchini, Notaio in Reggio Emilia, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo consegnatomi.

Si rilascia per l'Agenzia del Territorio.



SGT ASSOCIATI

Piccinini Silvia
Gianferrari Giampiero
Rizzi Alessandro

PERIZIA ESTIMATIVA



COMPLESSO EX POLIAMBULATORI
Centro Storico viale Monte San Michele

Perizia di stima della proprietà dell'Azienda USL di Reggio nell'Emilia



Determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna

Reggio Emilia

martedì 15 marzo 2022

PREMESSA

La presente valutazione è stata redatta dal Geometra Rizzi Alessandro libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n°1668, con domicilio professionale presso lo studio tecnico "SGT ASSOCIATI Piccinini S. Gianferrari G. Rizzi A." in Reggio nell'Emilia via Cirillo Manicardi n°10, tel. 0522506212, fax. 0522516977, E-mail: alessandro@essegiti.com, PEC: alessandro.rizzi@geopec.it, C.F.: su formale incarico ricevuto dall'AZIENDA U.S.L. di Reggio Emilia Area tecnica Patrimoniale - Programmazione e Sviluppo Investimenti con sede in viale Umberto I n. 50, 42123 Reggio Emilia (RE) P. IVA 01598570354, proprietaria dell'immobile oggetto della presente allo scopo della determinazione del più probabile Valore di Mercato alla data odierna.

DICHIARAZIONE DI INDIPENDENZA

Con riferimento all'operazione consistente nella valutazione del più probabile valore di mercato alla data odierna del compendio immobiliare di seguito indicato:

- Ex poliambulatori in Reggio Emilia (RE) in viale Monte San Michele n. 8 il sottoscritto Geometra Rizzi Alessandro, incaricato di rendere la propria imparziale perizia ai fini della valutazione suddetta, attesta:
- la propria obbiettività e indipendenza rispetto a "AUSL - Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia" e da quanti possano manifestare interesse nell'acquisizione del compendio;
- di non utilizzare né fare affidamento su conclusioni non fondate, basate su qualunque tipo di pregiudizio, né presentare conclusioni atte ad alterare il valore della stessa;
- di non essere condizionato o influenzato e di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere alcun interesse nell'immobile;
- di non essere persona collegata alla proprietà;
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva;
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione.

CONSIDERAZIONI

- che l'immobile in perizia è stato oggetto di una prima valutazione da parte dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Reggio Emilia Ufficio Provinciale Territorio, agli atti della Committenza al n. 2017/0026108 datata 21/03/2017;
- che all'epoca della prima valutazione risultavano in essere obblighi e pattuizioni derivanti da protocollo d'intesa sottoscritto in data 17/09/2015 da Amministrazione Comunale e Azienda U.S.L. finalizzato alla riconversione, rigenerazione e valorizzazione dell'immobile in oggetto;
- che con atto R.SAP n. 35 del 18/04/2019 mediante asta pubblica la Proprietà ha disposto l'alienazione dell'immobile;
- che l'esperimento dell'asta non ha prodotto evidenze, in totale assenza di offerte di acquisto;
- che l'immobile in perizia è stato oggetto in aggiornamento alla sopracitata di una seconda valutazione redatta da perito estimatore incaricato Campani Geom. Patrick, agli atti della Committenza al n. 020/0146356 del 11/12/2020;
- che all'epoca della seconda valutazione gli obblighi e le pattuizioni derivanti da protocollo d'intesa sottoscritto da Amministrazione Comunale e Azienda U.S.L. finalizzato alla riconversione, rigenerazione e valorizzazione dell'immobile in oggetto risultavano scaduti;
- che in data 07/10/2021 con Delibera di Giunta Comunale n. 178/2021 il comune di Reggio Emilia ha assunto il Piano Urbanistico Generale (PUG) in ossequio alla nuova legge regionale n.24/2017: "Disciplina regionale sulla Tutela e Uso del Territorio" in abrogazione della L.R.n.20/2000;
- che il nuovo Piano Urbanistico Generale unifica in sé i tre strumenti urbanistici ad oggi in vigore Piano Strutturale Comunale, Regolamento Urbanistico Edilizio e Piani Operativi Comunali e li conforma ai nuovi contenuti stabiliti dalla Regione Emilia-Romagna;
- che alla data della presente risulta scaduto il termine utile fissato al 28/02/2022 per la presentazione delle osservazioni alle previsioni urbanistiche contenute nel PUG.

ASSUNZIONI

- che a seguito del sopralluogo effettuato, ha potuto verificare il contesto, lo stato dei luoghi e le tipologie edilizie prevalenti della zona nella quale risulta inserito l'edificio in perizia;
- che al fine di valutare le attuali richieste del mercato locale, per immobili comparabili a quello in oggetto, ha conferito con operatori specializzati del settore immobiliare della zona interessata;
- che sono stati verificati i valori assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi ad immobili nella medesima microzona affini a quello oggetto di stima;
- che sono stati ricercati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio atti di compravendita relativi a beni immobili assimilabili a quello in valutazione;
- che sono stati reperiti i necessari documenti catastali dall'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio;
- che sono state approntate le opportune verifiche di carattere urbanistico attraverso visite e acquisizione di copia dei titoli abilitativi ed autorizzativi dall'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di Reggio Emilia;
- che sono stati verificati graficamente i dati progettuali forniti dalla Committenza relativi al compendio in oggetto;
- che sono state eseguite le operazioni di estimazione ritenute più opportune ed utili, (MCA Market Comparison Approach, valore di trasformazione, capitalizzazione dei redditi, punti di merito) ai fini delle valutazioni richieste;

Le prestazioni professionali conferite hanno portato alla stesura della presente relazione contenente il più probabile valore di mercato dell'immobile in proprietà all'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia.



PRECISAZIONI

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO ALLA DATA ODIERNA

I dati tecnici alla base della valutazione sono stati forniti dalla Committenza e reperiti dai competenti uffici comunali e, alla data della presente, risultano verificati, congruenti e aggiornati e sinteticamente contemplano:

- Superfici degli immobili;
- Planimetrie di progetto;
- Documentazione catastale;
- Documentazione urbanistica;

Risultano invece derivanti da analisi e autonome indagini i dati tecnici relativi a:

- Raccolta delle informazioni di mercato necessarie;
- Analisi del segmento immobiliare e dei criteri da utilizzare ai fini della stesura della valutazione estimativa richiesta;

EPOCA VALUTAZIONE

03

2022

€

1.647.008,54

CRITERI E PROCEDIMENTI

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

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. 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 hanno 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 sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, 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, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

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

Il Tecnico incaricato

Rizzi Geom. Alessandro



IDENTIFICAZIONE CATASTALE							TITOLARITA'
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DI REGGIO NELL'EMILIA
135	134	4	B/2	3	16450 m ³ €	18.792,91	
							CODICE FISCALE
							1598570354
							QUOTA DI POSSESSO
							1000/1000

Dall'accesso agli atti condotto presso gli archivi dell'Ufficio Provinciale Agenzia delle Entrate – Territorio di Reggio Emilia è emerso che le unità immobiliari che compongono il compendio sopra riportato sono state originate dalla pratica di accatastamento al catasto dei fabbricati del comune di Reggio Emilia.

Il sottoscritto riporta di seguito l'elenco delle pratiche che hanno originato le ultime planimetrie catastali disponibili:

Protocollo	Data	Subalterno	Tipo Documento
RE0107113	19/12/2018	4	Dichiarazione di variazione per fusione con cambio di destinazione

LEGITTIMITÀ DELLA PREESISTENZA

Dall'accesso agli atti condotto presso gli archivi comunali di Reggio Emilia è emerso che il compendio immobiliare sopra riportato è stato oggetto di una serie di provvedimenti edilizi rilasciati dal comune di Reggio Emilia, parte di questi legati all'edificazione originaria e parte alle successive modifiche e ampliamenti.

Il sottoscritto riporta di seguito l'elenco cronologico di tutti i suddetti provvedimenti

Ps		Pg		Data Pres.	Codice Oggetto	Descrizione Opera
Anno	Numero	Anno	Numero			
1952	13826	1952	13826	23/05/1952	AED	Autorizzazione edilizia per costruzione fabbricato
1953	31347	1953	31347	17/12/1953	VAR	Variante al progetto di costruzione del fabbricato
-	-	1956	11485	12/06/1956	ABI	Abitabilità (con sopralluogo)
		1973	24391	22/11/1973	AED	Autorizzazione edilizia (con domanda PG 18425 del 20/01/1973) per varianti interne ed esterne e copertura di un cavedio
-	-	1975	6789	09/06/1975	CED	Variante a Concessione edilizia
-	-	1975	13977	07/08/1975	ABI	Abitabilità (con sopralluogo)
1989	816	1989	3791	04/02/1989	AED	Manutenzione Straordinaria
1997	5214	1997	28178	09/10/1997	AED	Autorizzazione Edilizia (realizzazione rampa)
-	-	2019	8359	17/01/2019	SCI	Modifiche distributive e ai prospetti

Successivamente, per le unità immobiliari oggetto della presente, non risultano rilasciati ulteriori titoli abilitativi.

VERIFICA INTERESSE CULTURALE

Il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 (D.Lgs 42 2004), n. 42, recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio", introduce all'art. 12 il procedimento per la verifica dell'interesse culturale dei beni appartenenti a enti pubblici, enti morali, enti ecclesiastici e/o a persone giuridiche private senza fine di lucro, opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalgia ad oltre settanta anni, sia che siano mobili che immobili (come da recente modifica applicata dalla L. 124/2017 art. 1 comma 175); nel caso in oggetto tale verifica non risulta ancora necessaria in quanto l'immobile oggetto della presente e in proprietà ad ente pubblico, risulta certificato nell'abitabilità nell'anno 1956 (PG n° 11485 del 12/06/1956) e pertanto non rientrante ancora nella presunzione di culturalità.





La più che probabile classificazione urbanistica dell'intero compendio, in attesa di adozione e approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale risulta, per collocazione nel territorio urbanizzato all'interno del centro storico, appartenere agli "Ambiti di Rigenerazione Strategica" nello specifico "9.10 - Poliambulatori viale Monte San Michele con scheda dedicata contenuta nell' "ALBUM DEGLI AMBITI ASSOGGETTATI AD INTERVENTO URBANISTICO CONVENZIONATO E AO" scheda che contempla e delinea obiettivi e strategie di sviluppo del compendio ma che, come il relativo art. 9.1 degli "Indirizzi Disciplinari" demanda, data la loro rilevanza e complessità, alla fase di interlocuzione con l'amministrazione comunale la definizione delle regole, delle finalità e delle modalità attuative.

COMPENDIO IMMOBILIARE

Identificazione

Ubicazione	Emilia-Romagna
Provincia	Reggio nell'Emilia
Comune	Reggio nell'Emilia
Posizione	Centro Storico
Indirizzo	Viale Monte San Michele civico n. 8



Inquadramento territoriale

Trattasi di un edificio localizzato all'interno dell'esagono del centro storico della città di Reggio nell'Emilia, al civico n. 8 di Viale Monte San Michele.

Conformazione plani-volumetrica

Il compendio con destinazione d'uso sanitaria che ospitava il servizio di poliambulatori, risulta costituito da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa in elevazione in quattro piani fuori terra ed uno interrato oltre a retrostante area pertinenziale destinata a parcheggio dipendenti.

L'edificazione risalente agli anni '50 presenta varianti ed interventi anche in epoche successive fino alla fine degli anni '90, la pianta di conformazione triangolare con cavedi interni presenta tre distinti vani scala di cui uno solo dotato di ascensore e rampa di accesso disabili dalla pubblica viabilità essendo il piano terra rialzato rispetto alla pubblica viabilità.

Struttura portante in muratura, intelaiatura su pilastri di cemento armato e altezze utili interne ai piani superiori ai 3,00 ml.

Accessibilità

Il compendio risulta inserito in un contesto centrale presentando pertanto:

Buona accessibilità da:

- trasporto pubblico su gomma urbano ed extraurbano, nelle vicinanze sono presenti il Centro di Interscambio della Mobilità di Piazzale Europa con autostazione, capolinea di tutte le linee di trasporto pubblico extraurbano che servono l'intero territorio provinciale e nel piazzale antistante la stazione ferroviaria si attesta il capolinea di numerose linee di trasporto pubblico urbano;
- trasporto ferroviario, presenza della stazione FS di piazzale Marconi connessione tra le reti ferroviaria nazionale e regionale; lungo lo stesso viale Monte San Michele la linea H Minibus consente di raggiungere il Parcheggio del Mapei Stadium.

Scarsa accessibilità da:

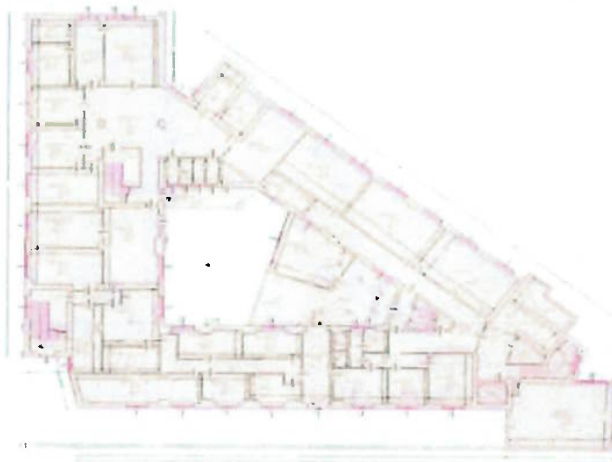
- mobilità mediante autoveicoli privati, presenza di tipologia di viabilità a senso unico tipica dei centri storici, presenza dell'Istituto comprensivo Leonardo da Vinci con la sede della scuola primaria Giosuè Carducci, dotazione di parcheggi pubblici insufficiente e interamente a pagamento, anche in considerazione della presenza di numerosi edifici pluripiano con varie destinazioni d'uso di tipo direzionale e commerciale ad alto impatto di presenze.

Confini

Nord	
Pubblica viabilità Viale Monte San Michele	
Est	
Edificio mappale 138 in parziale aderenza	
Sud	
Edificio mappale 137 (recente ampliamento dei Chiostri di San Pietro)	
Ovest	
Pubblica viabilità Viale Monte San Michele	



ATTUALE configurazione architettonica e funzionale



SEMINTERRATO

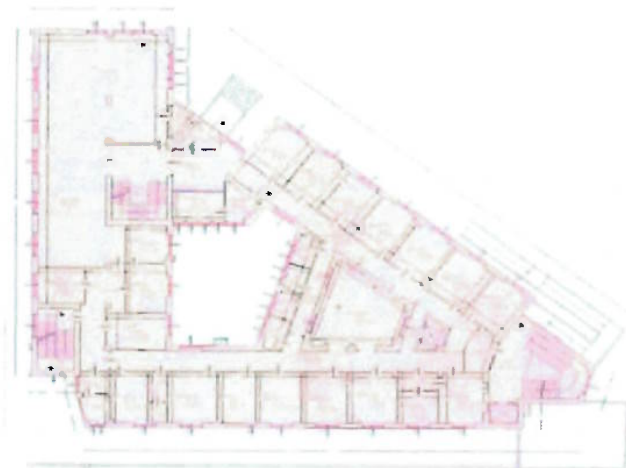
EX POLIAMBULATORI
Piano

SEMINTERRATO

Tipo di consistenza
Cdvi
Superficie Esterna Lorda (SEL)

Metodo di misura
Rilievo sul campo accurato

Superficie Misurata
m² 1.068,51

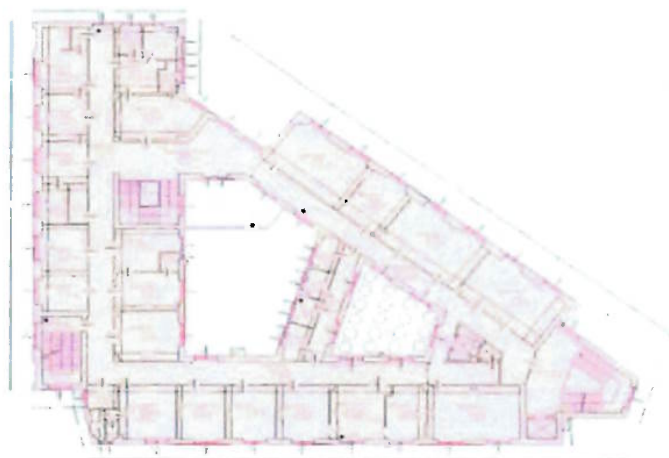


TERRA

Piano
TERRA
Tipo di consistenza
Cdvi
Superficie Esterna Lorda (SEL)

Metodo di misura
Rilievo sul campo accurato

Superficie Misurata
m² 977,24



Piano 1

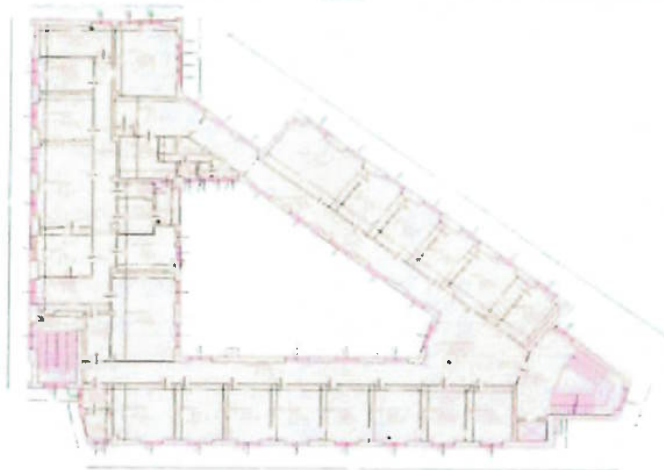
Piano
1
Tipo di consistenza
Cdvi
Superficie Esterna Lorda (SEL)

Metodo di misura
Rilievo sul campo accurato

Superficie Misurata
m² 917,50

EX POLIAMBULATORI

ATTUALE configurazione architettonica e funzionale



Piano

2

Tipo di consistenza

Cdvi

Superficie Esterna Lorda (SEL)

Metodo di misura

Rilievo sul campo accurato

Superficie Misurata

m² 879,47

Piano

3

Tipo di consistenza

Cdvi

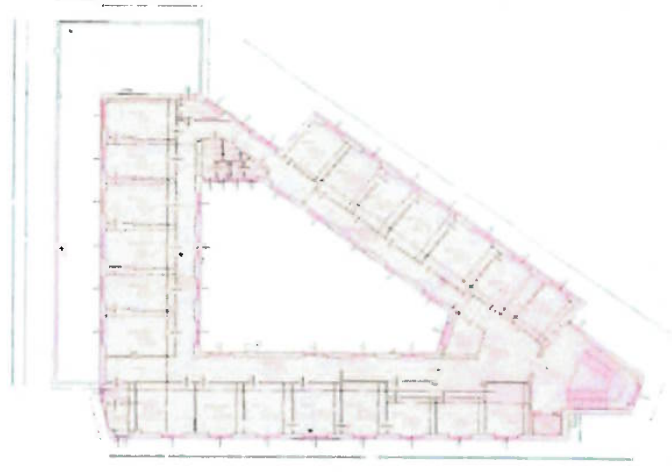
Superficie Esterna Lorda (SEL)

Metodo di misura

Rilievo sul campo accurato

Superficie Misurata

m² 715,89



Attuale destinazione funzionale

Piano

Archivi, locali tecnici, locali di deposito e magazzini

S1

m² 1.068,51

Ambulatori, uffici sala d'attesa e informazioni

T

m² 977,24

Ambulatori

1

m² 917,50

Uffici, ambulatori e laboratori

2

m² 879,47

Uffici

3

m² 715,89

CONSISTENZA COMPLESSIVA ESISTENTE

m² 4.558,61

VOLUME COMPLESSIVO ESISTENTE

m³ 16.450,00



DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m^2) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

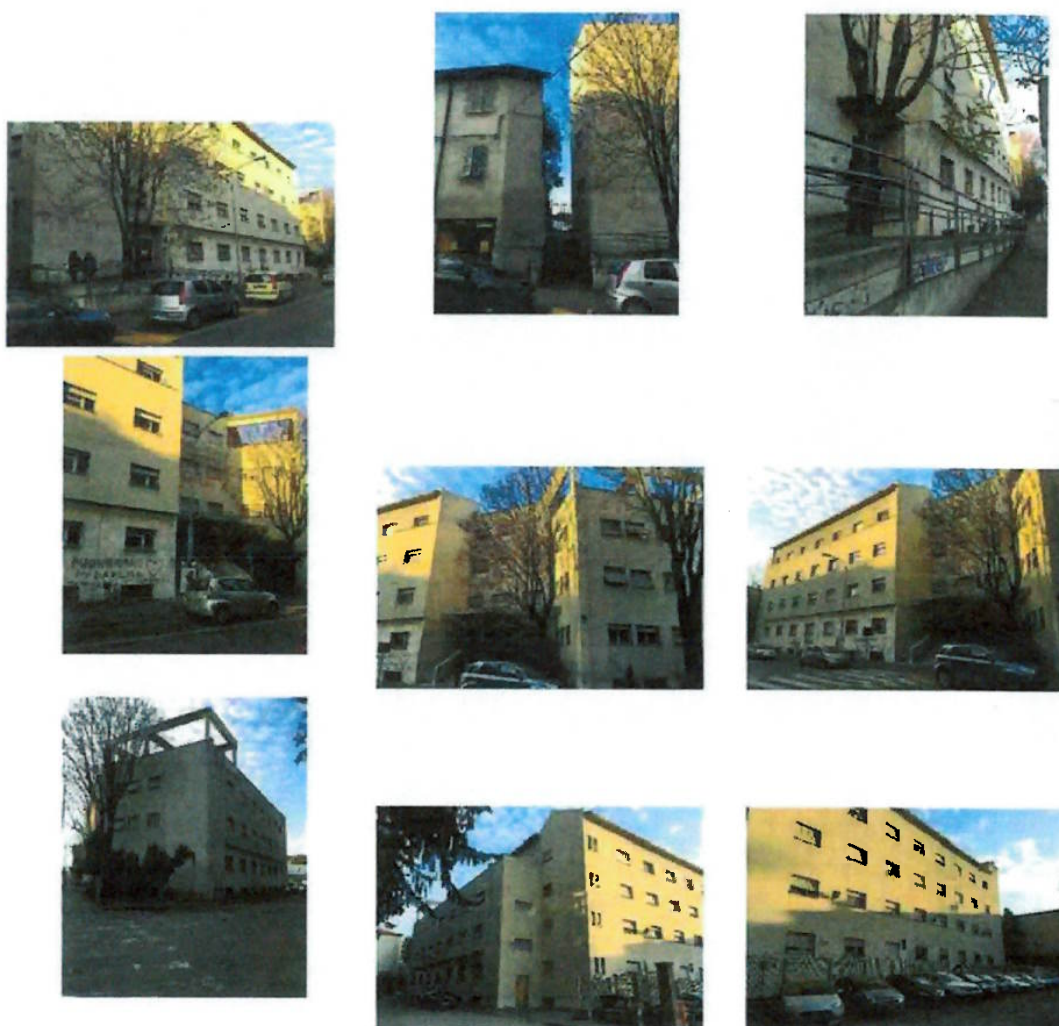
I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

MISURAZIONE

Nel caso in esame trattandosi di un ambito soggetto a progetto di riqualificazione che mediante sostituzione edilizia e cambio di destinazione d'uso realizzerà un nuovo edificio i cui parametri planovolumetrici, allineamenti sui fronti principali e superfici potranno eguagliare l'esistente il sottoscritto, ai fini della successiva valutazione, considera l'intera superficie precedentemente quantificata quale futura consistenza insediabile nel nuovo edificio.

FOTO IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO



PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

Al fine della risoluzione del quesito estimativo posto dalla Committenza, ovvero la determinazione del PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ALLA DATA ODIERNA, il sottoscritto ha optato per la metodologia estimativa del VALORE DI TRASFORMAZIONE. Il valore di trasformazione è un aspetto economico derivato dalla combinazione del prezzo di mercato e del costo di produzione. Il valore di trasformazione si fonda sui seguenti requisiti teorici:

- 1) l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- 2) la trasformazione e la ridestinazione sono preventivamente più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- 3) la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Questi requisiti si basano sul principio di ordinarietà nei suoi aspetti soggettivi (imprenditore, investitore, compratore e venditore) e oggettivi (azienda, cantiere, investimento, compravendita).

Il valore di trasformazione di una risorsa suscettiva di valorizzazioni nella forma, nella funzionalità e nella destinazione, è pari alla differenza tra il valore di mercato della risorsa trasformata e il relativo costo di trasformazione. Questo criterio si adotta nella stima delle aree edificabili, degli immobili da ristrutturare, ecc. Il valore di trasformazione pertanto riguarda le risorse che fungono da mezzi di produzione e i beni intermedi del processo produttivo. L'assunto alla base del Procedimento di Trasformazione consiste nell'identificare il massimo e miglior utilizzo possibile del bene sotto i vincoli di fattibilità legale ed economica (Highest and Best Use). A tal fine si fa riferimento alle vigenti norme di pianificazione territoriale, tale condizione tuttavia, sebbene necessaria, non è sufficiente, in quanto occorre anche soddisfare la fattibilità economica, cioè l'effettivo utilizzo economico del bene. Il miglior utilizzo non è necessariamente quello che genera il più elevato valore del bene, ma quello che consente di ottenere il maggior margine (inteso come differenza tra i costi e i ricavi). Tuttavia, occorre precisare, che data la complessità di sviluppo del progetto nell'area del compendio oggetto di stima, i costi e i ricavi non avverranno nel medesimo periodo, ma dovranno essere scontati attraverso coefficienti per riportarli all'attualità.

HIGHEST AND BEST USE IPOTESI DI SVILUPPO

Classificazione
Attuale Destinazione
Futura Destinazione
Motivazione

La trasformazione considerata nella stima è conforme agli strumenti urbanisti vigenti e consente lo sfruttamento sul modello "Highest and Best Use", ovvero rispettosa del principio del massimo valore possibile in condizioni di ordinarietà.

Edificio intero

Attrezzature Sanitarie

Residenziale con quota commerciale

oggetto della presente ricade nell'Ambito della Città Storica (ACS1) e trattasi di edificio incongruo rispetto ai limitrofi corpi di fabbrica in quanto frutto della completa demolizione e sostituzione del precedente edificio storico con quello attuale, in stile "moderno" per l'epoca costruttiva degli anni '50.

Alla data della presente secondo quanto previsto dagli attuali strumenti urbanistici vigenti PSC e RUE, risulta ricompreso nella "Sottocategoria 3C" (ovvero "demolizione e ricostruzione secondo parametri planivolumetrici") che riguarda interventi edilizi che, seppur di epoca recente, risultano del tutto privi di elementi di particolare pregio, mantenendo, per la loro ubicazione, per le caratteristiche dei lotti e per la conformazione delle unità edilizie adiacenti, la continuità con il tessuto edilizio originario.

Il possibile tipo di intervento di recupero e riuso prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici anche mediante l'eventuale demolizione e ricostruzione sulla base di parametri planivolumetrici con allineamenti e numero dei piani edificabili ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria, con un indice di utilizzazione fondiaria "UF" non superiore a quello preesistente.

Risultano altresì consentiti Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia di tipo A (riferita ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi) e B (riferita ad interventi che, in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, configurano anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi), nonché la modalità di intervento di ristrutturazione urbanistica attraverso la redazione di un PUA di iniziativa pubblica o privata, riferito a una o più unità edilizie e basato sugli stessi criteri sopra elencati. I tipi di intervento edilizi effettuabili sono: MO (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria), RRC (restauro e risanamento conservativo), DR (demolizione e ricostruzione), D (demolizione), CD (cambio di destinazione d'uso), RE (ristrutturazione edilizia).





Come precedentemente evidenziato a seguito della Delibera di Giunta Comunale n. 178/2021 in data 07/10/2021 il comune di Reggio Emilia ha assunto il Piano Urbanistico Generale (PUG) in ossequio alla nuova legge regionale n.24/2017: "Disciplina regionale sulla Tutela e Uso del Territorio" in abrogazione della L.R.n.20/2000, tale piano inserisce l'edificio oggetto della presente all'interno degli "Ambiti di Rigenerazione Strategica" nello specifico nel 9.1 "O" in cui si prospetta una radicale trasformazione. Trattandosi di un ambito da riqualificare, se da un lato alla data della presente l'iter di approvazione della nuova normativa urbanistica risulta in corso dall'altro, classificazione e modalità di intervento risultano sostanzialmente confermate anche se regole, finalità modalità di attuazione dovranno essere definite mediante Accordo Operativo rimandando pertanto in quella sede anche la gestione della riqualificazione dell'area terminale di via Samarotto e della porzione di viale monte San Michele ricompresa tra quest'ultima e i poliambulatori che risultano ricadere nel perimetro dell'ambito di recupero.

Al fine della determinazione dell'attuale valore del compendio, in considerazione dell'ubicazione nel tessuto edificato del centro storico, dello stato attuale di conservazione dell'immobile, della preminente destinazione ad uffici e della possibilità di riconversione ad uso migliore ed economicamente più conveniente, il sottoscritto ha ritenuto di applicare quale criterio estimativo quello della stima del valore di trasformazione che si configura come procedura atta a prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione (bene immobile da trasformare) in relazione al valore di mercato del bene prodotto (edificio o complesso immobiliare frutto della trasformazione), ancorché in assenza di recenti compravendite per beni assimilabili a quello in oggetto e sulla scorta di un possibile progetto di valorizzazione, con nuova destinazione del compendio ad unità residenziali ai piani primo, secondo e terzo, a locali commerciali al piano terra e ad autorimesse private, parcheggio, locali tecnici, magazzini e cantine interrato, attuato attraverso il recupero dimensionale dell'edificio attraverso la sua sostituzione e il cambio di destinazione d'uso.

L'attuale destinazione infatti, non costituisce, la più redditizia possibile tra quelle legalmente, fisicamente e tecnicamente insediabili inoltre anche solo il ripristino all'uso attuale, passerebbe attraverso una economicamente non conveniente ristrutturazione, considerando le mancanze in termini di impiantistica, dotazioni, accessibilità e l'abbattimento delle barriere architettoniche, oltre all'assenza e impossibilità di reperire standard urbanistici, nella fattispecie parcheggi, essenziali per la completa fruibilità di un

STIMA DEI RICAVI

La voce principale che compone il beneficio economico è rappresentata dai ricavi degli incassi di vendita a valore di mercato degli spazi commerciali e residenziali ipotizzati all'interno del nuovo volume edilizio. Il sottoscritto ha pertanto condotto indagine di mercato volta a reperire valori unitari di compravendita rappresentativi dei segmenti potenzialmente insediabili. Sono stati perciò ricercati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia atti di compravendita relativi a beni immobili assimilabili a quello in valutazione per ciascuna categoria di spazi, commerciali e residenziali; la ricerca ha permesso di individuare la presenza di un cospicuo numero di transazioni con oggetto unità immobiliari che per collocazione e stato manutentivo non possono essere posti a comparazione e pertanto utilizzati ai fini dell'individuazione del parametro valore unitario. Si è pertanto allargato il perimetro di ricerca mantenendolo sempre all'interno del perimetro del centro storico individuando ulteriori transazioni con oggetto in questo caso unità immobiliari che per ubicazione e collocazione in palazzi storici, oggetto di recenti progetti di restauro, recupero e riconversione, risultano appartenere ad un segmento immobiliare superiore a quello a cui risulteranno riconducibili i futuri spazi commerciali e residenziali ipotizzati all'interno del nuovo volume edilizio. Il sottoscritto, pertanto, mediante l'applicazione di coefficienti di ponderazione ai due segmenti di mercato individuati nelle transazioni sopra riportate, senza ricorrere a calcoli espliciti, utilizzando la propria esperienza di perito, anche in base alla propria conoscenza del mercato determina in:

Destinazione d'uso		Valore Unitario
Autorimesse e servizi	€	1.300,00
Commerciale	€	3.200,00
Residenziale	€	2.800,00



A partire dai valori unitari così assunti per le tipologie di spazi commerciali, residenziali e servizi, illustra nel successivo schema la propria stima dei ricavi da vendita ipotizzabili

PIANO		
Seminterrato	Terra	Primo, Secondo e Terzo
DESTINAZIONE DA TRASFORMAZIONE		
Autorimesse e servizi	Commerciale	Residenziale
CONSISTENZA		
m ²	m ²	m ²
1.068,51	977,24	2.512,86
PREZZI UNITARI AL MQ PER DESTINAZIONE		
€	€	€
1.300,00	3.200,00	2.800,00
VALORE DEL PRODOTTO TRASFORMATO		
€	€	€
1.389.063,00	3.127.168,00	7.036.008,00
RICAVI COMPLESSIVI IPOTIZZABILI		
€		11.552.239,00

STIMA DEI COSTI

Per giungere alla stima occorre detrarre, come detto, dal ricavo lordo le spese relative ai costi di sviluppo, cioè tutti quei costi necessari alla realizzazione dell'intervento immobiliare ipotizzato, oltre ai costi di promozione immobiliare.

In merito ai costi di sviluppo, sono state considerate le seguenti voci:

- Opere di demolizione ed eventuali bonifiche relative all'abbattimento dell'attuale edificio stimati parametricamente in 10,00 Euro/mc sulla scorta del volume esistente;
- Costi di costruzione, comprensivi di impiantistica e finiture stimati parametricamente utilizzando informazioni provenienti direttamente dalla Committenza, dagli uffici tecnici dell'Amministrazione Comunale, da prezziari e consuetudini estimative in 1.400,00 Euro/mq considerando la superficie esistente come effettivamente e interamente recuperata nella nuova costruzione;
- Oneri concessori ovvero gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e il contributo di costruzione sono stati determinati mediante l'ausilio del calcolatore del contributo di costruzione messo a disposizione dalla regione Emilia-Romagna sul proprio portale internet;
- Spese tecniche sono state stimate parametricamente al 7%;
- Oneri per la sicurezza stimati parametricamente al 2%;
- Spese generali e di amministrazione, relative alla gestione dell'intera operazione edilizia, stimati parametricamente al 2%;
- Imprevisti stimati parametricamente al 1,5% dei costi di costruzione;
- Oneri finanziari calcolati considerando il finanziamento al 100% del capitale di debito, con tasso stimato parametricamente al 2% sulla tempistica dei 48 mesi di durata della trasformazione; considerando che il Tasso Effettivo Medio Globale (TEGM) riferito ai mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso per il 2022 viene fissato dalla Banca d'Italia all'1,96%;
- Utile d'impresa stimato parametricamente al 7% di costi, oneri e spese sostenute per la realizzazione dell'opera;
- Utile del promotore stimato parametricamente al 5% del valore del prodotto trasformato;
- Saggio di attualizzazione stimato parametricamente al 3% partendo dal presupposto che sotto il profilo economico, il saggio di attualizzazione riflette il costo di opportunità del capitale ovvero, in altri termini, il rendimento al quale l'investitore rinuncia impiegando il proprio capitale in investimenti di rischio analogo;
- Orizzonte temporale stimato parametricamente in 48 mesi quale presupposto di ultimazione della trasformazione.



Macrocategorie Opere		Quantità		Importo Unitario		Costi	
1	Opere di demolizione e bonifiche	16.540,00	€	10,00	€	165.400,00	
2	Costi di costruzione	4.558,61	€	1.400,00	€	6.382.054,00	
3	Oneri concessori	U1+U2+CdC		a corpo	€	500.000,00	
4	Spese tecniche	calcolato su 1+2		7,00%	€	458.321,78	
5	Oneri per la sicurezza	calcolato su 1+2		2,00%	€	130.949,08	
6	Spese generali e di amministrazione	calcolato su 1+2+4		2,00%	€	140.115,52	
7	Imprevisti	calcolato su 1+2		1,50%	€	98.211,81	
8	Oneri finanziari	calcolato su 1+2+3+4+5+6+7	Tempo 48	Tasso 2,00%	Quota debito 100,00%	€	649.157,56
9	Utile d'impresa	calcolato su 1+2+3+4+5+6+7+8		7,00%	€	596.694,68	
10	Utile del promotore	calcolato sul valore del prodotto trasformato		5,00%	€	577.611,95	
Costi complessivi ipotizzabili							
€						9.698.516,38	

VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto, in considerazione di quanto analizzato nella perizia estimativa, sulla scorta dell'ipotizzato progetto di valorizzazione, tenuto conto delle peculiarità del cespite, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, dello stato di manutenzione generale, del grado di finitura e della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, indica il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, nello stato di fatto e di diritto alla data odierna in:

Ricavi complessivi ipotizzabili		€	11.552.239,00
Costi complessivi ipotizzabili		€	9.698.516,38
Attualizzazione (1+q) ⁿ	Tempo mesi	48	Saggio di sconto ipotizzato 3,00%
VALORE DI MERCATO COMPENDIO ATTUALIZZATO		€	1.647.008,54
Valore sulla Superficie Lorda	mq	4.558,61	€ 361,30



Rep. N. 82472

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2022 (duemilaventidue) e questo giorno 16 (sedici) del mese di marzo.

In Correggio, Via Asioli n.2/B

Innanzi a me Dott. MAURA MANGHI, Notaio in Reggio nell'Emilia ed iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Reggio Emilia, è comparso il signor:

RIZZI ALESSANDRO nato a

residente a

codice fiscale dichiarato: ...

iscritto al n. 668 dell'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia,

della cui identità personale io Notaio sono personalmente certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Io Notaio aderendo alla richiesta fattami, ammonisco ai sensi di legge il Comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di bene e fedelmente aver proceduto alle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere ai giudici la verità".



Ed io Notaro richiesto ho redatto il presente verbale, dattiloscritto per la maggior parte da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e per la minore scritto di mio pugno, e ne ho dato lettura al Costituito il quale a mia domanda dichiara di approvarlo e con me notaio lo firma nei modi di legge essendo

le ore 15,50 (quindici e cinquante minuti)

Consta il verbale di 1 (uno) foglio in bollo di cui lo scritto occupa 1 (una) facciate per intero e quanto in questa seconda fin qui.





Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/03/2022
Ora: 08:43:11
Numero Pratica: T15856/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **04/03/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/03/2022

Dati identificativi: Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) (RE)
Foglio 135 Particella 134 Subalterno 4

Classamento:

Rendita: Euro 18.792,91

Zona censuaria 1,

Categoria B/2^a, Classe 3, Consistenza 16.540 m³

Indirizzo: VIALE MONTE SAN MICHELE n. 8 Piano S1-T - 1-2 - 3

Dati di superficie: Totale: 4.252 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/12/2019 Pratica n. RE0108373 in atti dal 04/12/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49118.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) (RE)
Foglio 135 Particella 134 Subalterno 4

VARIAZIONE del 18/12/2018 Pratica n. RE0107113 in atti dal 19/12/2018 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 34792.1/2018)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) (RE)
Foglio 135 Particella 134

> **Indirizzo**

VIALE MONTE SAN MICHELE n. 8 Piano S1-T - 1-2 - 3

VARIAZIONE del 18/12/2018 Pratica n. RE0107113 in atti dal 19/12/2018 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 34792.1/2018)



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/03/2022
Ora: 08:43:11
Numero Pratica: T15856/2022
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 18.792,91
Zona censuaria 1,
Categoria B/2^a, Classe 3, Consistenza 16.540 m³

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/12/2019
Pratica n. RE0108373 in atti dal 04/12/2019
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49118.1/2019)
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M.
701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 4.252 m²

VARIAZIONE del 18/12/2018 Pratica n. RE0107113 in
atti dal 19/12/2018 Protocollo NSD n. FUSIONE CON
CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 34792.1/2018)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
19/12/2018, prot. n. RE0107113

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DI
REGGIO EMILIA
(CF 01598570354)**
Sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 18/12/2018 Pratica n. RE0107113
in atti dal 19/12/2018 FUSIONE CON CAMBIO DI
DESTINAZIONE (n. 34792.1/2018)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) B/2: Case di cura ed ospedali senza fini di lucro



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/03/2022
Ora: 08:42:29
Numero Pratica: T15595/2022
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **04/03/2022**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/03/2022

Dati identificativi: Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) (RE)

Foglio 135 Particella 134

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 2.156 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 30/11/2018 Pratica n. RE0093557 in atti dal 30/11/2018 presentato il 30/11/2018 (n. 93557.1/2018)

> **Dati identificativi**

Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) (RE)

Foglio 135 Particella 134

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 08/12/1979

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 135
N. 135

**Unità immobiliari corrispondenti al catasto
fabbricati**

Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) (RE)

Foglio 135 Particella 134

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 2.156 m²

Tipo Mappale del 30/11/2018 Pratica n. RE0093557 in
atti dal 30/11/2018 presentato il 30/11/2018 (n.
93557.1/2018)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Reggio Emilia

Scheda n. 2 Scala 1: 200

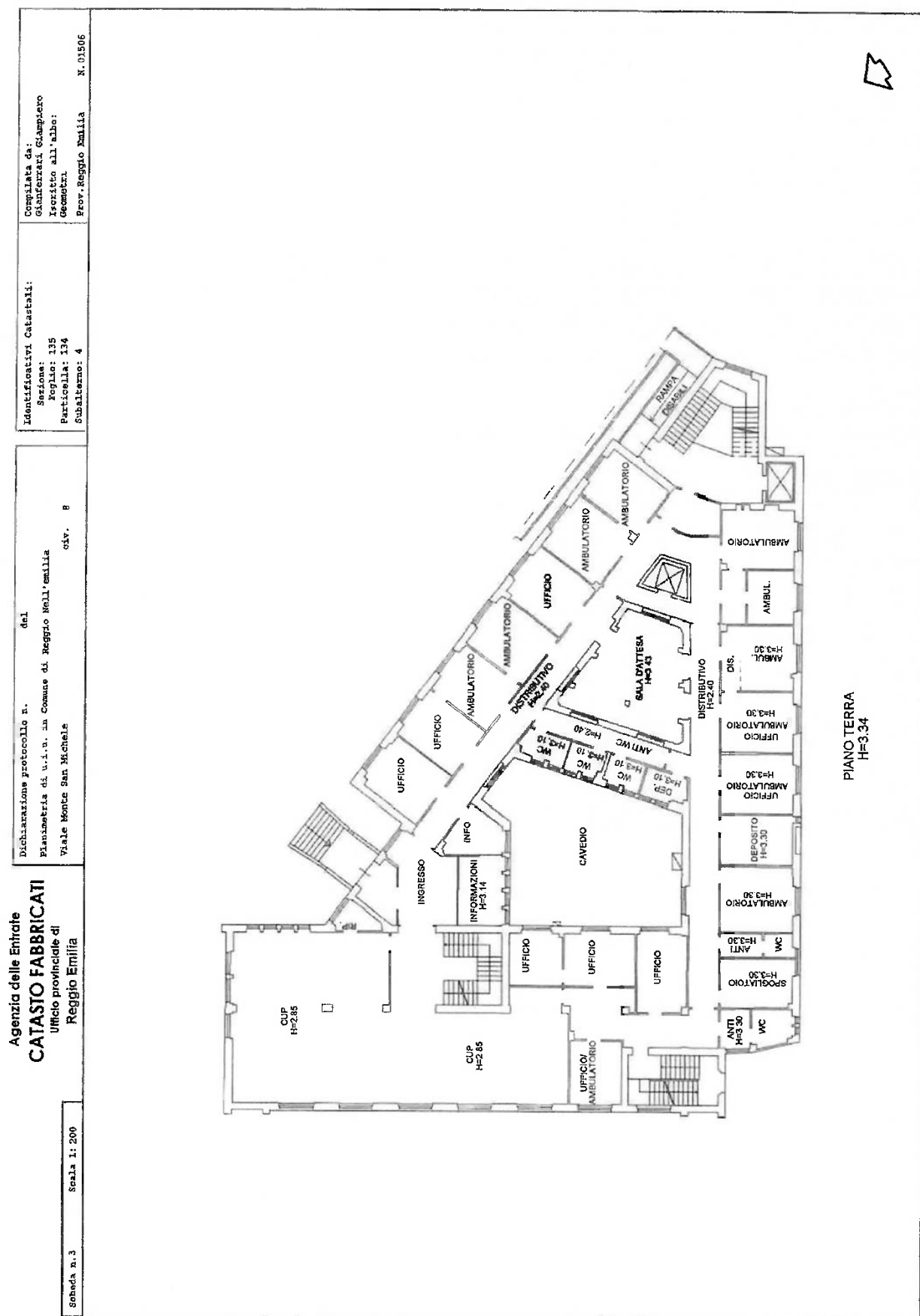
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Pianimetria di v.i.v. in Comune di Reggio nell'Emilia
Viale Monte San Michele civ. 8

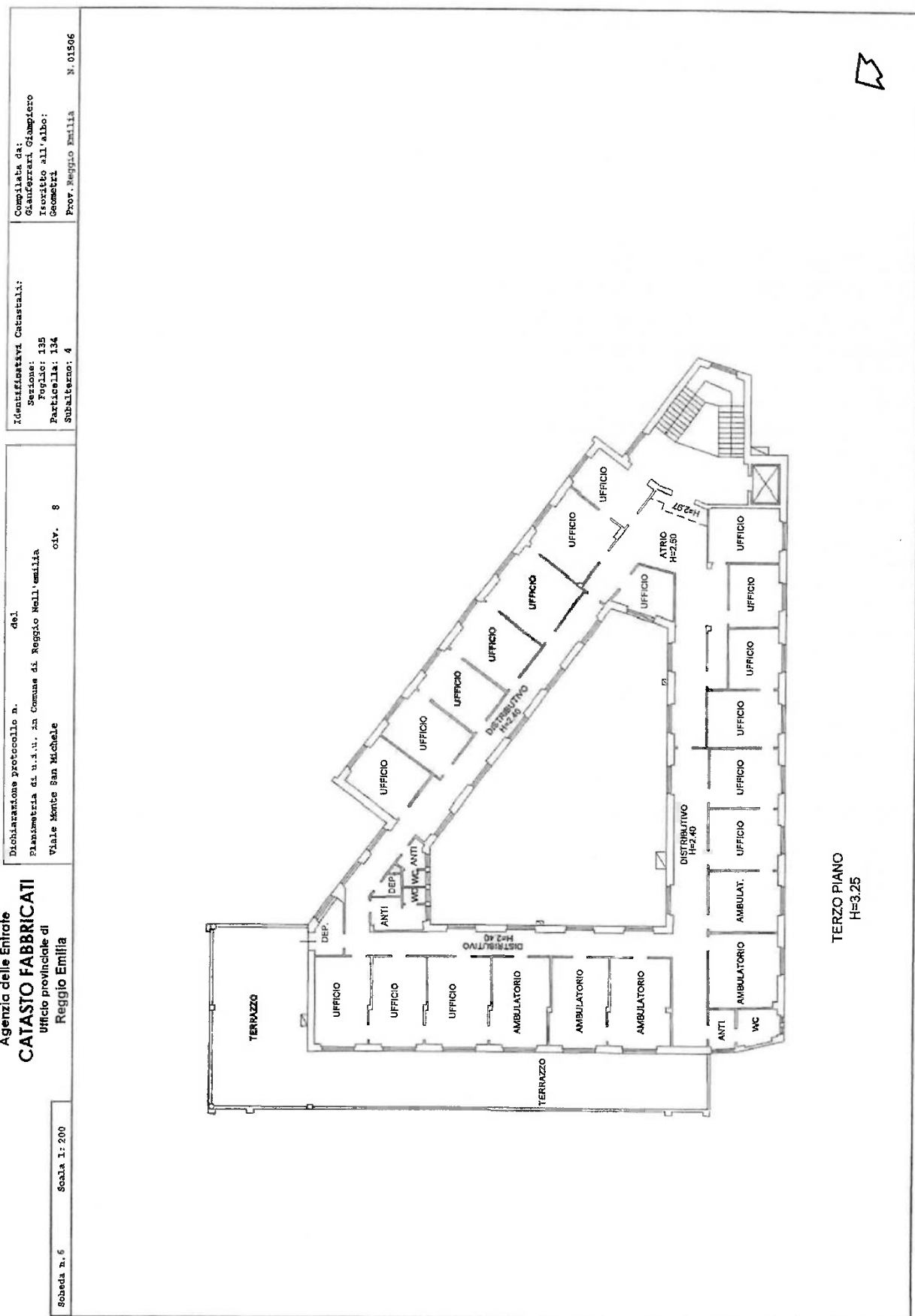
Identificativi Catastali:
Sezione: Foglio: 135
Particella: 134
Subalterno: 4

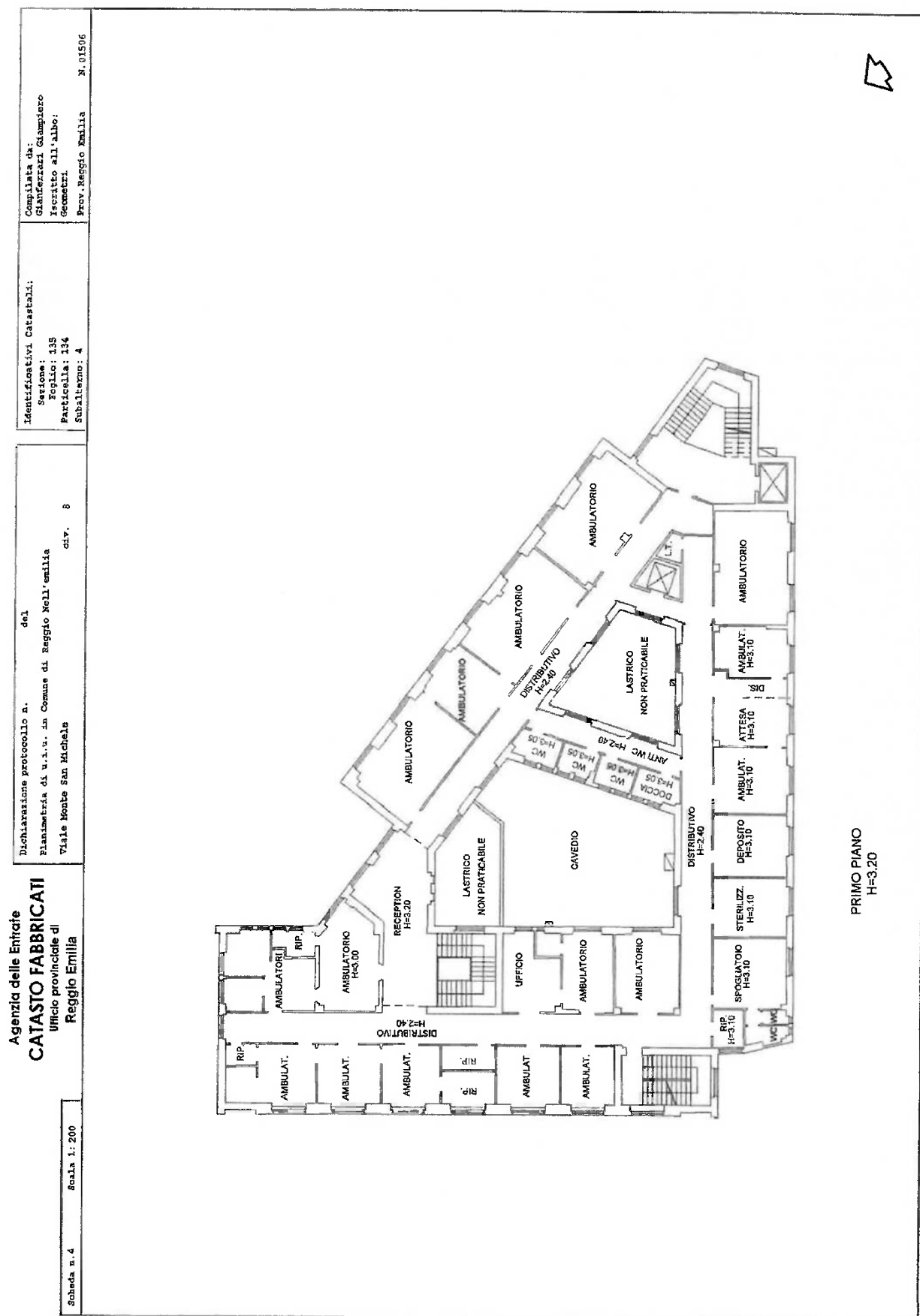
Completata da:
Gianfrancesco Giampiero
Isoritto all'albo:
Geometri
Prov. Reggio Emilia N. 01506

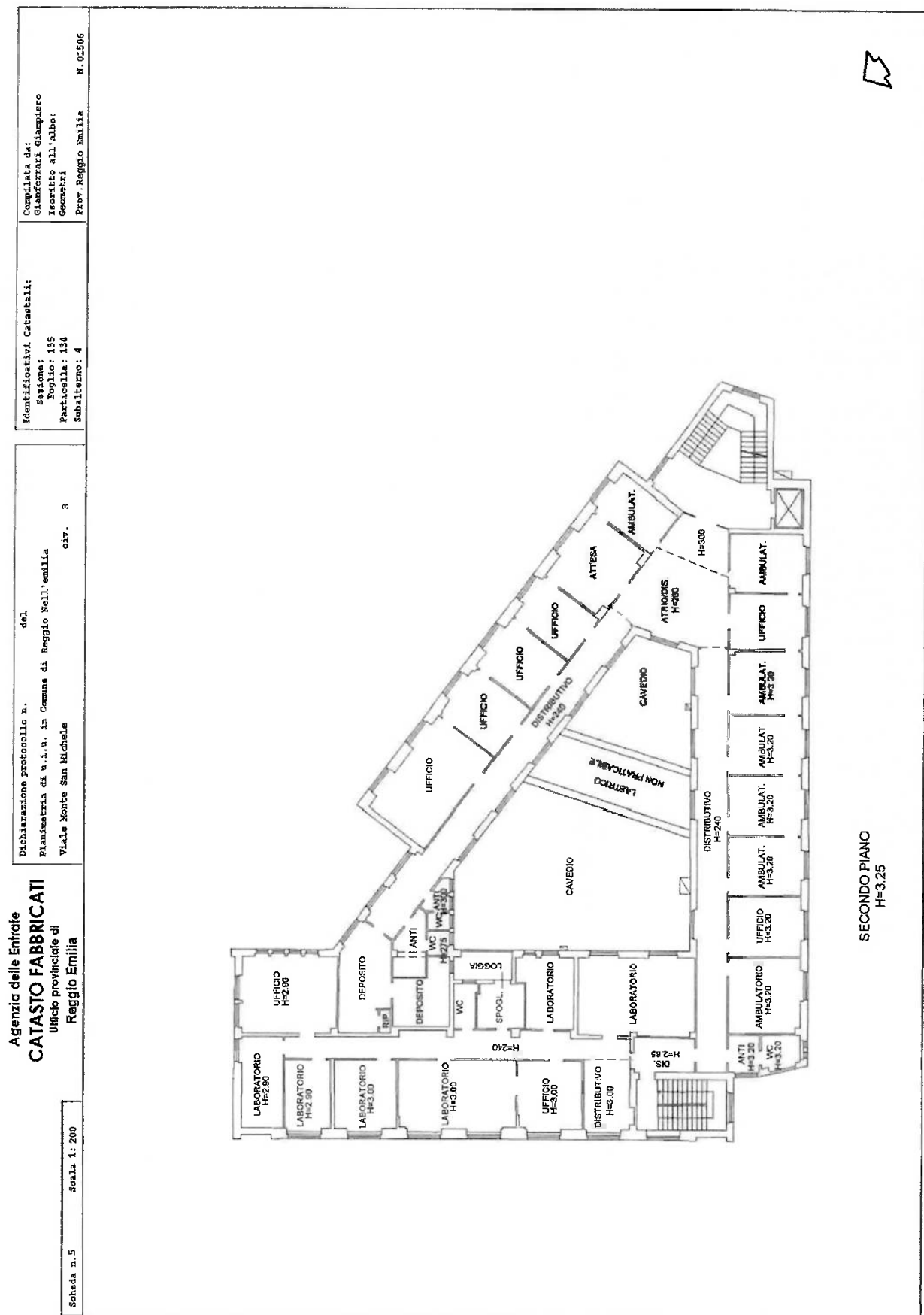
The architectural drawing shows a complex floor plan of the first underground level. The layout includes several large open spaces labeled 'MAGAZZINO' (warehouse) at different heights (e.g., H=3.10, H=3.20, H=3.30). There are also smaller rooms such as 'AMBULATORIO' (consulting room), 'DISIMPEGNO' (unloading area), 'CAVEDIO' (void), 'PORTICO' (portico), 'DEPOSITO' (storage), 'ARCHIVIO' (archive), 'CABINA ELETTRICA' (electrical cabinet), 'WC' (toilet), 'SPOGLIATOIO' (locker), 'CORRIDOIO' (corridor), 'ANTICIPO' (anticipation area), 'DIP.' (drawing office), 'L.T.' (lighting terminal), 'RIP.' (restroom), and 'CENTRALE TERMICA' (thermal central unit). Staircases and elevators are indicated by symbols and dashed lines. The overall shape of the building footprint is irregular, following the contours of the underground space.

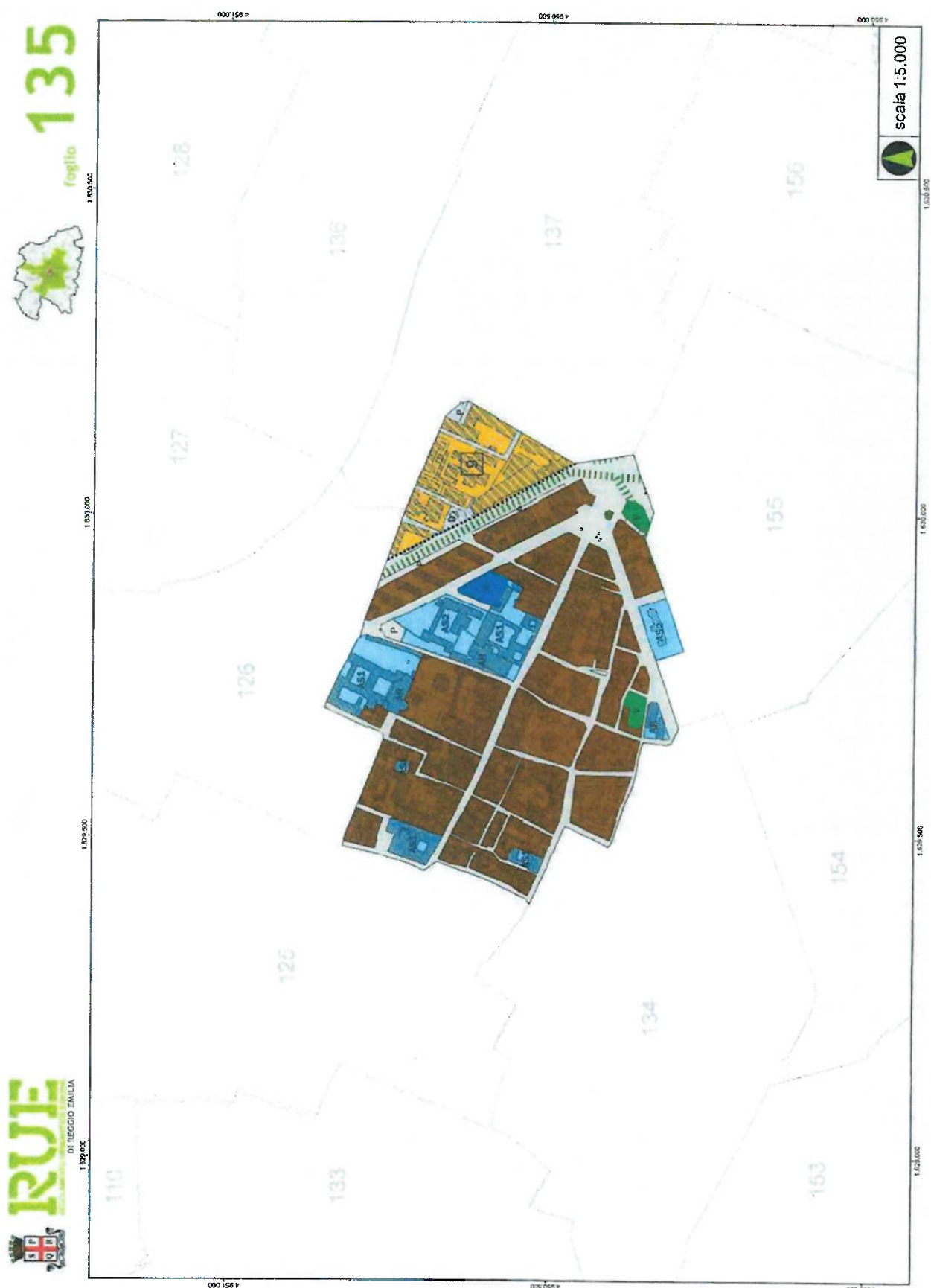
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=3.17













TERRITORIO URBANIZZATO

città storica ed edifici tutelati esterni - Capo IV

- As1 e As2 - centro storico di Reggio e prima espansione novecentesca
- As3 - nuclei storici minori, prevalentemente localizzati nelle frazioni e nel forese
- As3 - tessuti eterogenei dei nuclei storici minori
- As4 - insediamenti minori del dopoguerra di particolare qualità progettuale e riveste valore di testimonianza culturale

ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali - Capo V

- Auc1 - tessuti omogenei frutto di piani attuativi unitari
- Auc2 - tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti
- Auc3 - tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa
- Auc4 - tessuti eterogenei della prima periferia nord nella quale possono manifestarsi prospettive di interventi di sostituzione e trasformazione d'entità significativa
- Auc5 - tessuti con caratteri di insospettabilità urbanistica: porzioni che, pur dotate di qualità, presentano scarsa coerenza strutturale e di funzionalità e di dotazioni
- Auc6 - tutti i residenziali con ampi spazi di verde sistemato a parco o giardino
- Auc6 - ovvero vite comprendenti pacchi privati di pregio in territorio urbanizzato
- Auc8 - lotti che ospitano attività produttive incongrue rispetto al contesto
- aree destinate a verde privato

ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione - Capo VII

- Asp1 - ambiti specializzati per attività produttive in corso di attuazione sulla base di PUA
- Asp2 - ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere
- ambiti specializzati produttivi "Villaggio Crestolo" e "Corte Tasse"
- Asp3 - ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali
- lotti che ospitano destinazioni residenziali o comunque non congruenti
- Asp4 - rispetto al contesto

Incentivati a rischio incidente rilevante

ambiti urbani da riqualificare - Capo VI

- ambiti di trasformazione urbana
- ambiti di riqualificazione
- riqualificazione funzionale e paesaggistica di via Gramsci
- ambito specializzato produttivo di Mancasale da riqualificare
- via Emilia
- Tren - tessuti residui nella via Emilia
- Acem - asse complementare della via Emilia

demolizione
immobili per i quali è possibile attuare interventi di sostituzione urbana

poli funzionali - Capo VII

- poli funzionali
- delimitazione dei piani attuativi unitari
- In corso di attuazione programmati nel POC
- In corso di attuazione
- attuali
- scaduti e collaudati

destinazioni specifiche inerenti i piani attuativi unitari

- proiettabili non proponenti
- progettazioni coordinate con PUA adiacenti

aree urbanizzabili all'interno del territorio urbanizzato - Capo VIII

- aree urbanizzabili all'interno del territorio urbanizzato

legenda 1/2

aree interessate da delocalizzazioni - Capo II

- aree di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste
- aree di ricollocazione delle volumetrie esistenti o delle superfici previste trasferite da altre zone attigue
- aree di ricollocazione delle volumetrie esistenti o delle superfici previste trasferite da altre zone
- art. 11 art. 12 art. 13
- potenzialità edificatorie delocalizzate
- zone che ospitano potenzialità edificatorie delocalizzate e ricollocazione
- zone interessate da delocalizzazioni ancora da ricollocare

TERRITORIO RURALE

territorio rurale - Capo IX e X

- AIP - ambito agricolo ad alta vocazione produttiva
- ASP - ambito di rilievo paesaggistico
- AAP - ambito agricolo periurbano
- ambiti agricoli periferici da qualificare come parco campagna
- ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica
- destinazioni specifiche in territorio rurale - Capo IX
- impianti produttivi isolati in ambito rurale
- aree attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive, socio-culturali e turistiche
- canili municipali
- campi attrezzati per sosta nomadi
- aree per servizi alla mobilità

elaborato su base cartografica catastale aggiornata ad aprile 2008



legenda 2/2

SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI - Capo III

attrezzature e spazi collettivi

attrezzature e spazi collettivi di livello comunale

AS1	zone per attrezzature collettive civili / sanitarie
AS2	zone per servizi scolastici di base
AR	zone per attrezzature religiose
V	zone per verde pubblico
VS	zone pubbliche prevalentemente verdi attrezzate per lo sport
P	zone per parcheggi pubblici

attrezzature e spazi collettivi di livello generale

I	zone per istruzione secondaria di secondo grado e universitaria
S	zone per attrezzature sanitarie di livello generale
PC	zone per la protezione civile di livello generale
AT, DC, CA	zone per attrezzature tecnologiche, impianti depuratori, impianti di captazione acque altri impianti per l'ambiente

attrezzature e spazi collettivi privati per verde ricreativo, sportivo e formativo

dotazioni ecologiche ambientali

dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale
connessioni per il riequilibrio ecologico ambientale
collegamenti urbani
collegamenti rurali

cimiteri

C	zone cimiteriali
---	------------------

infrastrutture per la mobilità

infrastrutture ferroviarie alta velocità comprensive di ambientazione	
infrastrutture ferroviarie	
metropolitana di superficie	
infrastrutture per la viabilità comprensive di ambientazione	
viabilità	
PSC	parcheggi scambiatori
D	impianti di distribuzione dei carburanti

dotazioni territoriali non acquisite

numerazione di riferimento a normative specifiche

n

TERRITORIO COMUNALE

elaborato su base cartografica catastale aggiornata ad aprile 2008





Città storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici

legenda

ambito della città storica	
classificazione tipologica	
delimitazioni delle unità fabbricative	
complesso pubblico di impianto monumentale	A
complesso di carattere religioso	B
complesso di origine difensiva	C
edifici per collettività a) edifici pubblici di interesse storico-artistico b) edifici di interesse storico-artistico c) edifici di interesse storico-artistico d) edifici di interesse storico-artistico e) edifici di interesse storico-artistico f) edifici di interesse storico-artistico g) edifici di interesse storico-artistico h) edifici di interesse storico-artistico i) edifici di interesse storico-artistico l) edifici di interesse storico-artistico m) edifici di interesse storico-artistico n) edifici di interesse storico-artistico o) edifici di interesse storico-artistico p) edifici di interesse storico-artistico q) edifici di interesse storico-artistico r) edifici di interesse storico-artistico s) edifici di interesse storico-artistico t) edifici di interesse storico-artistico u) edifici di interesse storico-artistico v) edifici di interesse storico-artistico w) edifici di interesse storico-artistico x) edifici di interesse storico-artistico y) edifici di interesse storico-artistico z) edifici di interesse storico-artistico	D
edificio a corte	E
edificio a schiera	F
edificio in linea	G
'condominio'	H
edificio a villa	I
edificio produttivo	M
edificio d'angolo	N1
altri	N2
vile e edifici del primo novecento	*

categorie di tutela

1 restauro scientifico	
2.A restauro e risanamento conservativo di tipo A	
2.B restauro e risanamento conservativo di tipo B	
2.C ripristino tipologico	
2.D ripristino edilizio	
2.E recupero e risanamento delle aree storiche libere mediante ricollocazione delle volumetrie	
3.A ristrutturazione edilizia con vincolo di tipo A	
3.B ristrutturazione edilizia con vincolo di tipo B	
3.C demolizione e ricostruzione secondo parametri planivolumetrici	
3.D demolizione senza ricostruzione	
edifici esistenti di cui all'art. 4.1.3 c 1	
possibili accorpamenti	
muri di interesse storico testimoniale	
ripristino tipologico di facciata	
parchi del centro storico	
base cartografica	
torrioni Cristoforo	



Area Competitività e Innovazione sociale
Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana
Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia

Marca da
Bollo

Assolta virtualmente

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(ai sensi dell'art.30 terzo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, nonché ai sensi dell'art.12 della L.R. n°23/2004)

IL DIRIGENTE

- Vista la richiesta in atti al n. 2021 / 279797 di P.G. inoltrata da

AUSL VIA AMENDOLA 2 42122 REGGIO NELL'EMILIA

relativamente alla destinazione urbanistica dei terreni, di cui agli allegati estratti di mappa, censiti al Catasto Terreni con foglio **135** e particelle con i seguenti numeri di mappa:

134

- Visto il PRG 1999, approvato con Delibera della Giunta Regionale n° 1202 del 27/06/2001, il cui avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n° 102 del 25/07/2001;
- Visto il PSC ed il RUE vigenti approvati con Delibera di Consiglio Comunale PG. n° 5167/70 del 05/04/2011 il cui avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n° 77 (parte seconda) del 25/05/2011;

CERTIFICA

che i terreni citati in premessa hanno la seguente destinazione urbanistica e sono disciplinati dai seguenti articoli degli strumenti di pianificazione generale vigenti:

FOGLIO 135	MAPPALE 134
Codice	Descrizione
ACS	PSC - Piano Strutturale Comunale
P72-212a	art. 4.1 Città storica
	art. 2.12 comma 2.a) Zone ed elementi di interesse storico-archeologico
CAPO III	RUE - Regolamento Urbanistico ed Edilizio
DSUS	DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI
CT3C	art. 16.b Attrezzature e spazi collettivi di livello generale (attrezzature sanitarie)
	art. 25.a Categorie e sottocategorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento - Sottocategoria 3C (ovvero "demolizione e ricostruzione secondo parametri planivolumetrici")
DUCSN2	art. 26 comma 3) Classe tipologica N2-"Altre tipologie"
PARTI II	RUE - R1 Allegato A Regolamento Edilizio
TITOLO III	DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA
	DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI
CAPO IV	INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE
P73-4p	in parte art. 4 Distribuzione dell'energia elettrica

Precauzioni: Sull'area oggetto del presente CDU devono comunque essere osservate tutte le prescrizioni anche non espressamente sopra richiamate, derivanti dall'applicazione delle normative di attuazione degli strumenti di pianificazione generale vigenti, nonché tutte le altre disposizioni di legge.



Reggio Emilia
città
delle persone

AUSLRE Protocollo n° 2021/0161927 del 24/12/2021 Pagina 2 di 4



Area Competitività e Innovazione sociale

Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana
Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia

Validità: Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio del medesimo certificato, a meno che non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (art.30 comma 3 del DPR 380/2001 ed art.12 comma 3 della LR 23/2004).

Reggio Emilia, 22/12/2021

Il Dirigente del Servizio
Rigenerazione e Qualità urbana
arch. Elisa Iori



Reggio Emilia
città
delle persone

AUSLRE Protocollo n° 2021/0161927 del 24/12/2021 Pagina 3 di 4



AUSLRE Protocollo n° 2021/0161927 del 24/12/2021 Pagina 4 di 4

Documento firmato digitalmente e archiviato nel rispetto della normativa vigente.
Il presente documento e' una copia elettronica del documento originale
depositato presso gli archivi dell'A.U.S.L. di Reggio Emilia.

92-BD-61-E5-17-89-EF-C1-3C-8C-9D-64-3F-08-34-DB-87-BB-FB-30

CAdES 1 di 1 del 24/12/2021 10:04:39

Soggetto: ELISA IORI

S.N. Certificato: 384F F1EF 4D72 A426 0CC4 4945 06C8 282D

Validità certificato dal 30/11/2020 01:00:00 al 01/12/2023 00:59:59

Rilasciato da ArubaPEC S.p.A. NG CA 3, ArubaPEC S.p.A., IT

Da: rigenerazioneurbana@pec.municipio.re.it
A: serviziotecnico@pec.ausl.re.it
Oggetto: INVIO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA (Prot.N. PG 2021/0282384)

Invio Prot.N. PG 2021/0282384

INVIO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

AUSLRE Protocollo n° 2021/0161927 del 24/12/2021 (Allegato) Pagina 1 di 1

Si allegano Certificato di Destinazione Urbanistica firmato digitalmente e rapporto di verifica, cordiali saluti.

Morini Carlotta
Servizio Rigenerazione Urbana
Area Programmazione territoriale e Progetti speciali
Comune di Reggio nell'Emilia
tel.0522 585051 - email:carlotta.morini@comune.re.it



QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

SQ_D.1 - INDIRIZZI DISCIPLINARI

TAVOLA DEI VINCOLI

VALSAT

VINCOLI URBANISTICI

SINDACO
LUCA VECCHI

VICESINDACO E ASSESSORE A RIGENERAZIONE ED AREA VASTA
ALEX PRATISSOLI

ASSUNZIONE DELIBERA G.C. N. ... DEL .../.../...	ADOZIONE DELIBERA C.C. N. ... DEL .../.../...	APPROVAZIONE DELIBERA C.C. N. ... DEL .../.../...
--	--	--

SQ_D.1 Indirizzi disciplinari

ABBREVIAZIONI

Parametri urbanistici

P1	=	Parcheggi pertinenziali
P2	=	Parcheggi di urbanizzazione primaria e/o secondaria (pubblici o di uso pubblico)
S.min	=	Superficie minima di intervento
SF	=	Superficie fondiaria
ST	=	Superficie territoriale
SVp	=	Aree per verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi
UF	=	Indice di utilizzazione fondiaria
UT	=	Indice di utilizzazione territoriale

Parametri edilizi

A	=	Indice di densità arborea
Ar	=	Indice di densità arbustiva
H	=	Altezza di un edificio
Hf	=	Altezza del fronte di un edificio
Hu	=	Altezza utile
Hv	=	Altezza utile netta media
Ip	=	Indice di permeabilità
RIE	=	Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio
NP	=	Numero di piani
Q	=	Rapporto di copertura
p.a.	=	Posti auto
SA	=	Superficie accessoria
SC	=	Superficie complessiva
SU	=	Superficie utile
SCO	=	Superficie coperta
Sv	=	Superficie di vendita
UE	=	Unità edilizia
UI	=	Unità immobiliare
VT	=	Volume totale esistente e/o di progetto

Tipi di intervento

CD	=	Cambio d'uso
D	=	Demolizione
MO	=	Manutenzione ordinaria
MS	=	Manutenzione straordinaria
NC	=	Nuova costruzione
NU	=	Nuova urbanizzazione
RE	=	Ristrutturazione edilizia
RE.F	=	Ristrutturazione edilizia attuabile con completa demolizione e fedele ricostruzione
RE.NF	=	Ristrutturazione edilizia attuabile con completa demolizione e ricostruzione con modifica di sagoma e sedime, ma a parità di volume preesistente
RS	=	Restauro scientifico
RRC	=	Restauro e risanamento conservativo
RU	=	Ristrutturazione urbanistica
D/R	=	Demolizione e ricostruzione
IED	=	Intervento edilizio diretto
IUC	=	Intervento urbanistico convenzionato
PDC	=	Permesso di costruire Convenzionato
AO	=	Accordo operativo

Ambiti urbanistici

AAP	=	Ambito agricolo periurbano
Acs	=	Ambiti della Città storica
AR	=	Ambiti urbani di riqualificare
ARP	=	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
AVP	=	Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva
Ta-n	=	Area di trasformazione ambientale (da PRG 2001)
Te-n	=	Area di trasformazione del territorio extraurbano (da PRG 2001)

SQ_D.1 Indirizzi disciplinari

Ti-n = Area di trasformazione integrata (da PRG 2001)
 Tu-n = Area di trasformazione urbana (da PRG 2001)
 TAV = Opere treni alta velocità
 PAV = Poli di area vasta
 VE = Aree destinate a verde privato

Acronimi legislativi

BURERT= Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna
 DAL = Delibera Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna
 DCC = Delibera di Consiglio comunale
 DCR = Delibera di Consiglio regionale
 DGC = Delibera di Giunta comunale
 DGR = Delibera di Giunta regionale
 D.Lgs = Decreto Legislativo
 DM = Decreto Ministeriale
 DPCM = Delibera Presidente del Consiglio dei Ministri
 DPR = Decreto del Presidente della Repubblica
 ENAC = Ente Nazionale Aviazione Civile
 LR = Legge Regionale Emilia-Romagna
 NdA = Norme di attuazione
 NTA = Norme tecniche di attuazione
 s.m.i. = Successive modifiche e integrazioni

Acronimi urbanistici

ART.53 = Procedimento unico art. 53 della L.R. 24/2017
 ERS = Edilizia residenziale sociale
 ERP = Edilizia residenziale pubblica
 IBC = Istituto per i beni artistici culturali e naturali dell'Emilia-Romagna
 PAI = Piano Ambientale Integrato
 PEEP = Piano per edilizia economica popolare
 PIP = Piano per gli insediamenti produttivi
 POC = Piano Operativo Comunale
 PdCC = Permisso di costruire convenzionato
 PPC = Progetto planivolumetrico convenzionato
 PRAA = Programma di riconversione o ammodernamento dell'azienda agricola
 PRG = Piano Regolatore Generale
 PSC = Piano Strutturale Comunale
 PTCP = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
 PUA = Piano Urbanistico Attuativo
 PUG = Piano Urbanistico Generale
 PUMS = Piano Urbano della Mobilità Sostenibile
 Piano = Piano Urbanistico generale
 REd = Regolamento Edilizio
 RIR = Rischio di incidente rilevante
 RUE = Regolamento Urbanistico Edilizio
 RP = Responsabile del procedimento
 QCD = Quadro Conoscitivo Diagnostico
 Strategia = Strategia per la Qualità Ecologica e Ambientale
 TU = Territorio urbanizzato
 ValSAT = Valutazione di sostenibilità ambientale e Territoriale

Varie

CQAP = Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
 PdC = Permisso di costruire
 SUAP = Sportello unico per le attività produttive
 SUE = Sportello unico per l'edilizia
 Iap = Imprenditore agricolo professionale
 SCIA = Segnalazione certificata di inizio attività

Titolo 9 - Sistema degli ambiti da riqualificare

SFIDA 1 NEUTRALITA' CLIMATICA

SFIDA 2 BENI COMUNI

SFIDA 3 ATTRATTIVITA'

La Strategia ricerca una qualità urbana fondata sulla riscoperta delle vocazioni e potenzialità delle componenti territoriali che costituiscono la città valorizzando gli aspetti identitari: riscoprendo e rigenerando parti di città divenute anonime e dormienti, dalle vocazioni smarrite o con nuove attitudini latenti da stimolare. Gli obiettivi individuati sono di tipo strutturale, riguardano la mobilità, la cura e manutenzione, il paesaggio, la qualità del costruire, la tutela del patrimonio, che il piano cala nelle tre nuove grandezze territoriali che rappresentano fisicamente dimensioni identitarie della città:

- ambiti di riqualificazione **strategica**
- ambiti da rifunzionalizzare
- ambiti da rinnovare

Gli interventi di trasformazione urbana devono contribuire a qualificare la città perseguendo una serie di obiettivi:

- di qualità ecologica: occorre in ogni intervento perseguire il recupero di quote significative di superfici permeabili e l'incremento della **biomassa** vegetale;
- di qualità della morfologia urbana, attraverso la multifunzionalità, l'elevata qualità progettuale degli edifici privati e in particolare degli spazi pubblici e dei percorsi;
- di qualità sociale, attraverso un mix non solo funzionale ma anche sociale, prevedendo una quota di abitazioni rivolta ai segmenti più deboli della **popolazione**;
- di qualità ambientale: le trasformazioni urbane devono evitare di determinare o incrementare livelli di conflitto con recettori sensibili; devono evitare l'incremento della popolazione esposta a sorgenti inquinanti;
- di qualità del sistema dei servizi: le trasformazioni urbane devono contribuire al potenziamento e alla qualificazione della Città pubblica;
- di coerenza con la rete della mobilità sostenibile, attraverso una **efficace** progettazione dei percorsi di accesso ai servizi e alla città 15 minuti

La Strategia individua le seguenti azioni: 174-175-183-184-185

Art.9.1 Ambiti di riqualificazione strategica

Sono ambiti di riqualificazione individuati nel contesto urbano che riguardano ampie porzioni di tessuto, nelle quali sono presenti insediamenti dismessi o in via di dismissione, dove il Piano prospetta operazioni di complessiva trasformazione. Si tratta di programmi rilevanti e complessi che richiedono di definire prioritariamente le linee-guida e gli obiettivi di interesse collettivo da raggiungere, le condizioni per una forte sinergia fra interventi pubblici e privati, all'interno dei quali l'Amministrazione Comunale deve definire le regole, le finalità e le modalità attuative.

Il PUG individua prioritariamente 7 ambiti strategici da sottoporre a riqualificazione tramite AO tutti localizzati nei diversi Luoghi che compongono la Strategia:

- 9.1A_ Ambiti di riqualificazione della zona nord prossimi al quartiere storico di S.Prospiero, interessato da profonde trasformazioni infrastrutturali e funzionali;
- 9.1B_Ambito dell'Ex Fiera nel polo produttivo strategico di Mancasale, dismesso nella sua funzione originaria;
- 9.1C_Ambito CAP-MAPRE-via Filzi-Stazione Santo Stefano nel quartiere storico di Gardenia;

SQ_D.1 Indirizzi disciplinari

- 9.1D_Ambito ex Giglio-Conchiglia lungo il tratto ovest della via Emilia, comparto produttivo parzialmente dismesso;
- 9.1E_Ambito Mirabello-Melato lungo il tratto est della via Emilia, caratterizzato da importanti attrezzature di interesse pubblico;
- 9.1F_Ambito via Talami-via Gioia caratterizzato da impianto produttivi dismessi inseriti nel quartiere storico di Santa Croce;
- 9.1G_Ambito ex casa di riposo nel quartiere storico di Ospizio;
- 9.1H_Ex centrale Enel di via Vanini nel quartiere Orologio;
- 9.1I_PINQUA-via Torri-Encianina-viale IV Novembre nel quartiere stazione;
- 9.1L_Ex Caserma Zucchi nella città storica;
- 9.1M_Ex OPG-ex Omni nella città storica;
- 9.1N_Ex carceri di San Tommaso nella città storica;
- 9.1O_Poliambulatori via Monte San Michele nella città storica;

Disciplina delle trasformazioni diffuse__ IED

Funzioni Usi e Modalità d'intervento

Sono ammessi cambi di destinazione per usi, di cui all'art. 3, Parte Seconda, Capo B del Red, ricompresi all'interno del relativo raggruppamento di funzioni A), C), D), rispetto all'uso legittimamente in essere, purché non comportino incremento del carico urbanistico. Sono ammessi usi complementari e al servizio della funzione principale nella quota del 30%.

E' ammessa la manutenzione qualitativa.

Per gli edifici che ospitano attività produttive è ammesso ogni altro intervento, anche attraverso ampliamento del VT esistente pari al 20% necessario alla prosecuzione delle attività in essere al fine di migliorare le condizioni di sicurezza e ridurre gli impatti ambientali.

Disciplina delle trasformazioni complesse__ IUC

Funzioni Usi e Modalità d'intervento

L'attuazione degli Ambiti di Riqualificazione strategica è demandata ad AO che definirà quantità edificatorie, funzioni e condizioni di trasformazione coerenti con l'elaborato SQL.2 che individua Strategie, Obiettivi, Azioni da perseguire. La valutazione degli AO avverrà con le modalità dell'art. 2.6.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti in PUA, in Accordi di Programma o in progetti di opere pubbliche e private già approvati, o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione del presente PUG, nonché relative varianti in corso d'opera e gli interventi definiti in specifici Accordi tra Enti.



QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED
ECOLOGICO-AMBIENTALE

SQ_L.2 - ALBUM DEGLI AMBITI
ASSOGGETTATI AD INTERVENTO
URBANISTICO CONVENZIONATO E AO

TAVOLA DEI VINCOLI

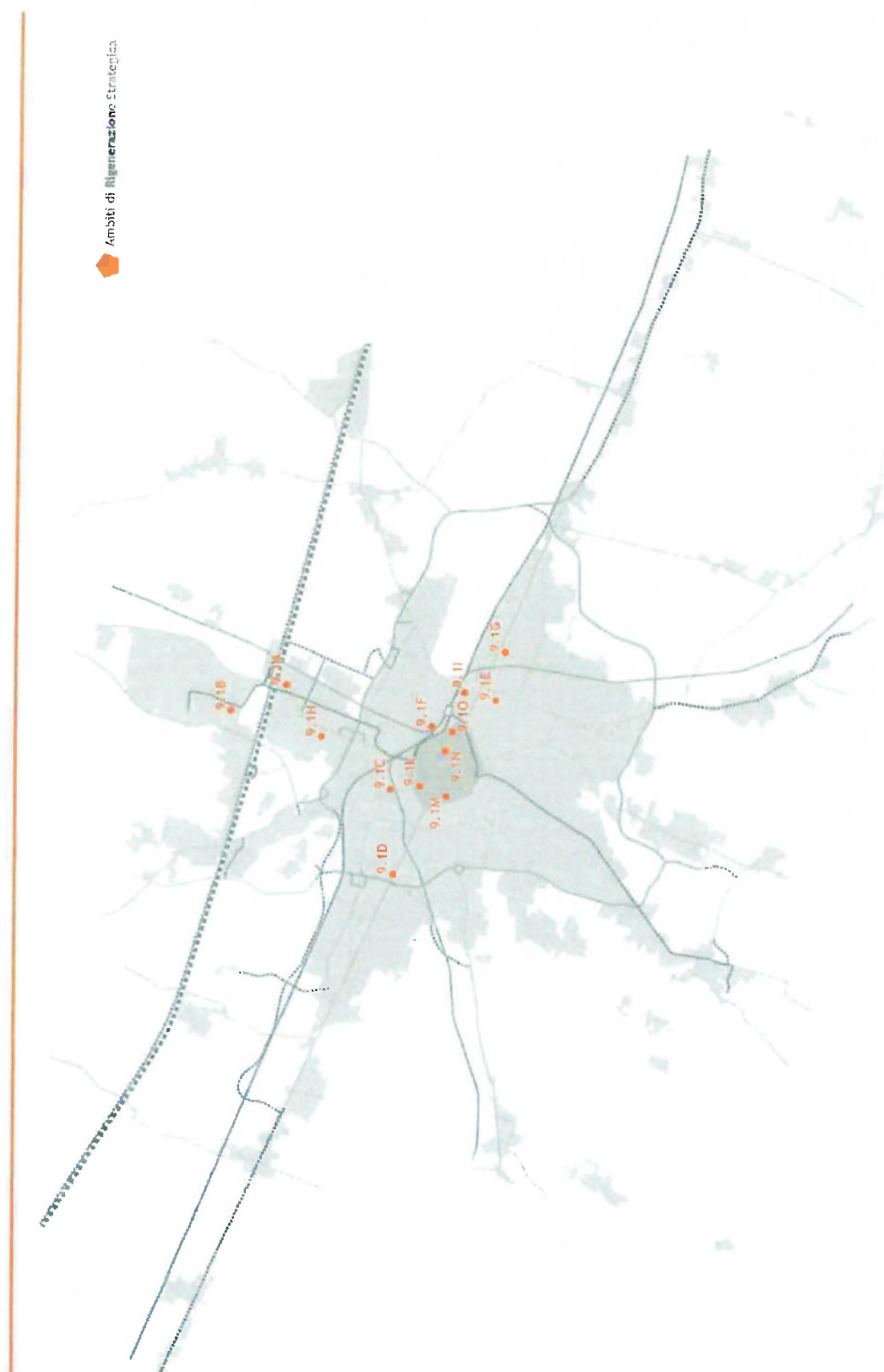
VALSAT

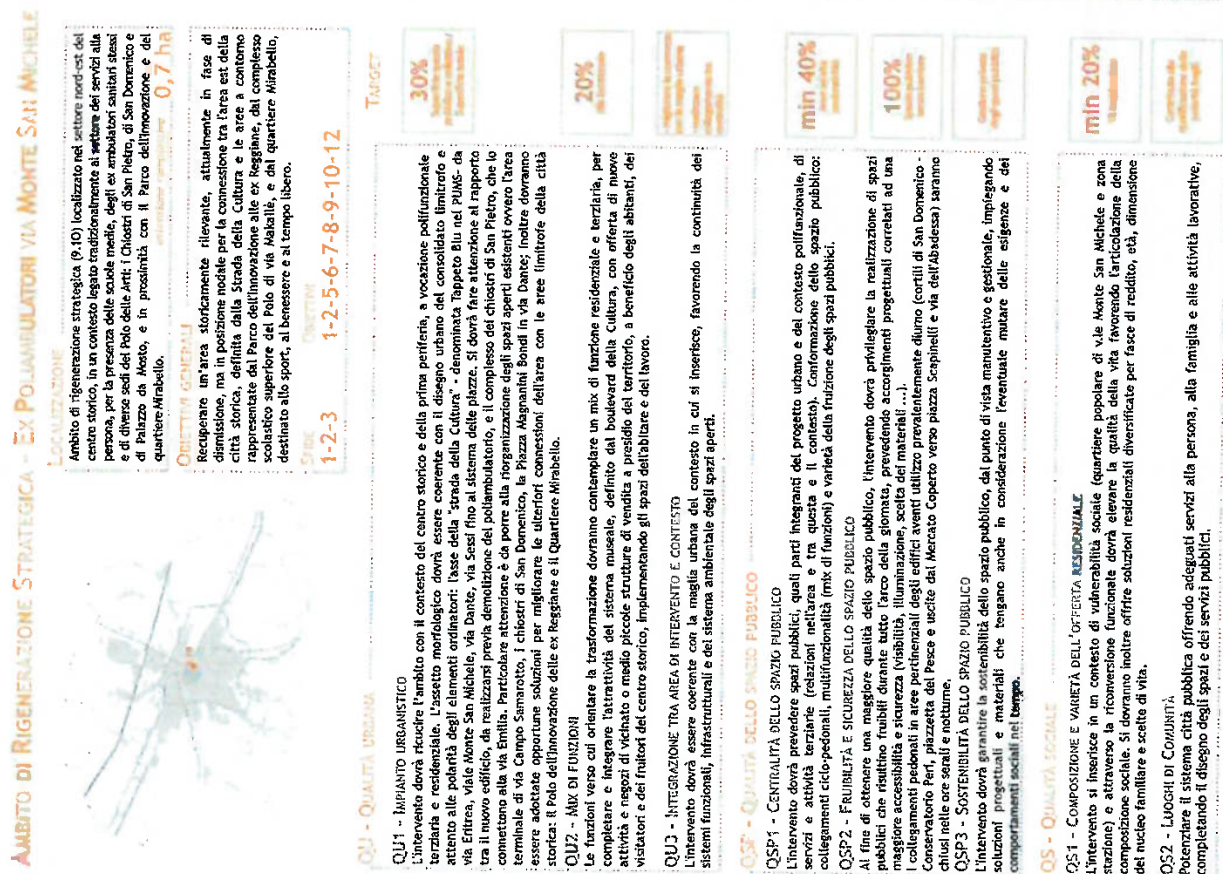
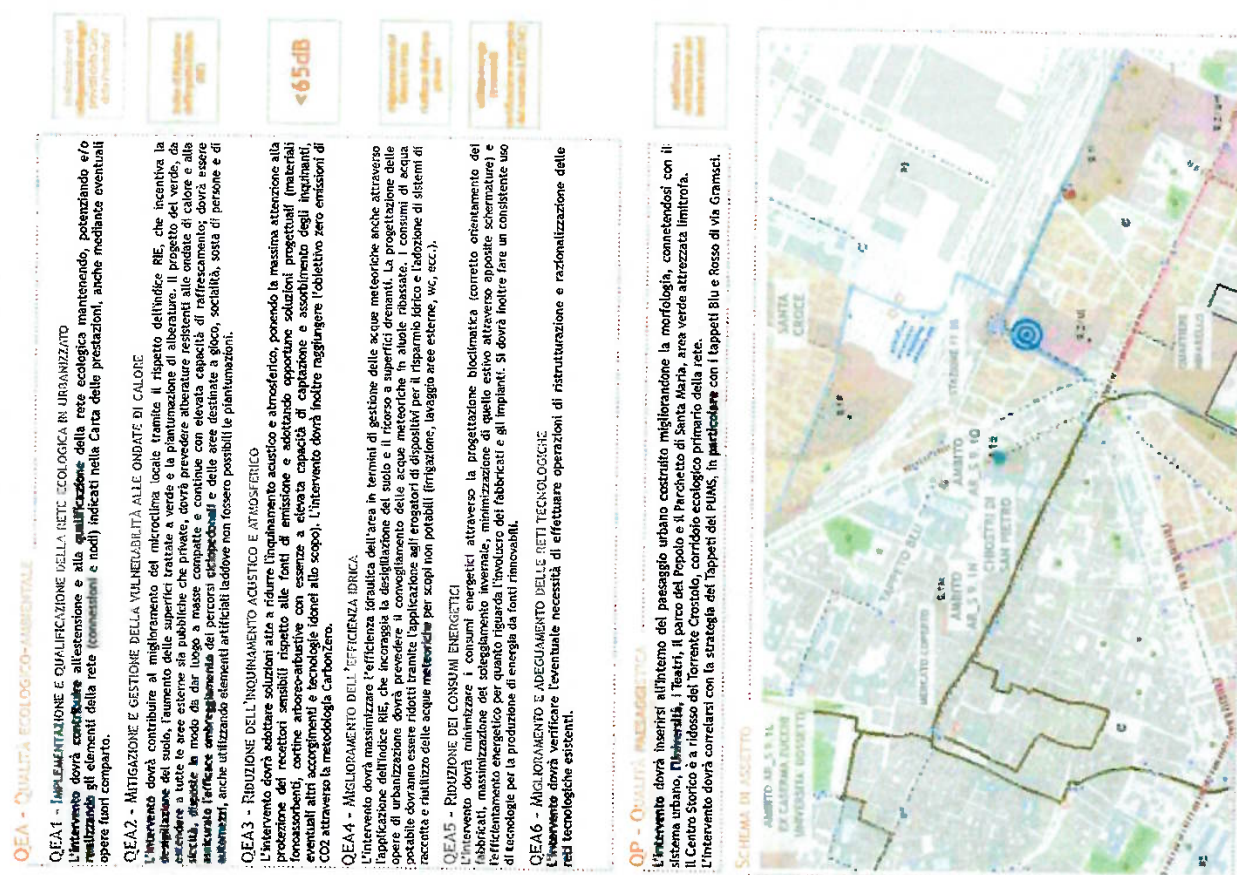
VINCOLI URBANISTICI

SINDACO
LUCA VECCHI

VICE SINDACO E ASSESSORE A RIGENERAZIONE ED AREA VASTA
ALEX PRATISSOLI

ASSUNZIONE E DELIBERA G.C. N. ... DEL .../.../...	APPROVAZIONE DELIBERA G.C. N. ... DEL .../.../...	APPROVAZIONE DELIBERA G.C. N. ... DEL .../.../...
--	--	--







SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: Vendita

Epoca di riferimento della valutazione: Giugno 2022

Data di ultimazione della valutazione: Dicembre 2022

Indirizzo: Via Mentana n. 15 – 42016 Guastalla (RE)

Descrizione: Trattasi di struttura di tipo sanitario ed a carattere collettivo, già sanatorio comunale, complessivamente si tratta di una struttura in muratura ordinaria e solai latero-cementizi con copertura in tegole marsigliesi; l'edificio principale si dispone su due differenti livelli, un piano seminterrato con locali ad uso deposito/cantina ed un piano rialzato adibito come casa di accoglienza composta da cucina, pranzo, soggiorno, 6 camere letto, studio, lavanderia e servizi in genere; corpo secondario ed a livello interrato è la centrale termica in struttura di cemento armato tanto per le strutture verticali che per quelle orizzontali. Il tutto sorge su un'ampia area a verde posta nel centro storico comunale ed a ridosso di ampi parcheggi.

Data di costruzione: 1939 con successive sistemazioni ed adeguamenti fino al 2009

Consistenza: 458,29 mq. + 14,26 mq. di centrale elettrica; sup. complessiva area fondiaria: mq. 1723.

Proprietà: Azienda USL di Reggio Emilia

Attuale uso: B1 – Struttura di carattere collettivo

Identificativi catastali: NCEU foglio 17 mappale 70 sub 1

Situazione locativa in essere

Conduttore: La struttura è in uso alla stessa proprietà in modo saltuario;

Tipologia contratto: nessuno

Durata del contratto: nessuna

Canone annuo: nessuno

Situazione locativa proposta

Conduttore: nessuno

Tipologia contratto: nessuno

Durata del contratto: nessuno

Canone annuo: nessuno

Valore/canone: nessuno

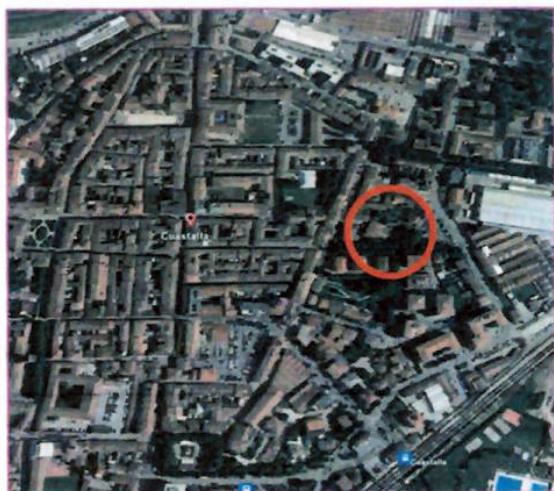
1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione tecnico-estimativa proposta è relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile posto in Guastalla (RE) in via Mentana n. 15, ed identificabile in catasto al foglio nr. 17 al mappale nr. 70, immobile del tipo struttura a carattere collettivo allo stato attuale e quindi trasformabile anche come edificio isolato su ampio appezzamento di terreno assimilabile ad area residenziale.

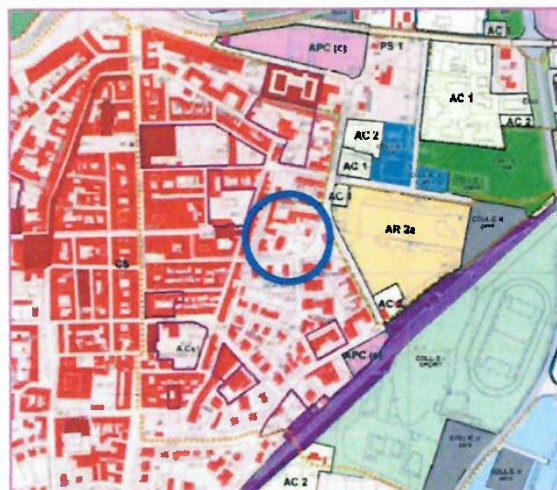
2. UBICAZIONE

L'edificio nel suo insieme, e come sopra identificato, è così ubicato:

- 2.1. zona urbanistica - Centro storico del Comune di Guastalla;
- 2.2. prossimità di infrastrutture/attrezzature urbane rilevanti e mezzi di comunicazione – a ridosso di parcheggio pubblico e viabilità a buona percorrenza, nelle vicinanze di stazione ferroviaria e di percorrenze pedonali a carattere comunale;
- 2.3. caratteri del tessuto urbanistico: aree residenziali del centro storico in parte realizzate nel secondo dopo guerra del secolo scorso su insediamenti più antichi, con prevalenza di edifici condominiali e unifamiliari; il tutto nei pressi dei maggiori servizi comunali quali centri commerciali, poli scolastici, centri sportivi, servizi pubblici, banche, uffici, servizi sanitari e quant'altro.



Vista zenitale



Estratto R.U.E.

3. DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare oggetto di stima è complessivamente formato da due differenti corpi di fabbricati inseriti all'interno di una vasta area a verde posta all'interno del Centro storico del Comune di Guastalla.

per un fabbricato o un'unità immobiliare

- ✓ Il corpo di fabbrica principale è un edificio costruito alla fine degli anni '30 del secolo scorso e successivamente oggetto di interventi di risanamento e sistemazione a partire dagli anni '70 del secolo scorso fino agli ultimi interventi realizzati nel 2009: in realtà tutti interventi a carattere manutentivo succedutesi nelle diverse epoche al fine di rendere la struttura idonea alle funzioni cui veniva destinata, ma sempre a carattere sanitario; corpo a se stante e posta nell'area cortiliva è la centrale termica realizzata all'inizio degli anni '80 sempre del secolo scorso. L'edificio inizialmente destinato a sanatoria, ha mantenuto nel tempo la sua vocazione a struttura a carattere collettivo.
- ✓ Il fabbricato principale, come sopra identificato, è costituito da una struttura verticale del tipo in muratura ordinaria e solai latero-cementizi con copertura in tegole marsigliesi; l'edificio principale si dispone su due differenti livelli, un piano seminterrato con locali ad uso deposito/cantina ed un piano rialzato adibito come casa di accoglienza composta da cucina, pranzo, soggiorno, 6 camere letto, studio, lavanderia e servizi in genere; corpo secondario, distaccato dal corpo principale, ed a livello interrato è la centrale termica in struttura di cemento armato tanto per le strutture verticali che per quelle orizzontali. Il tutto sorge su un'ampia area a verde posta nel centro storico comunale ed a ridosso di ampi parcheggio.
- ✓ (indicazione delle destinazioni d'uso presenti). Allo stato attuale l'edificio è classificato secondo il N.C.E.U. come B/1 e dunque rientrante tra: "Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme"; ed in effetti l'edificio è una struttura a carattere collettivo già destinato nel tempo a vari usi di tipo sanitario quali: sanatorio, centro d'accoglienza, ecc...
- ✓ (descrizione della struttura, e delle finiture dell'immobile e di altri elementi costruttivi)
Complessivamente, come già ricordato, l'immobile principale, della fine degli anni '30 del secolo scorso, è stato costruito secondo i canoni dell'epoca, cioè con strutture verticali in muratura ordinaria opportunamente intonacate e tinteggiate e strutture orizzontali del tipo latero cementizie con tetto con manto di copertura in tegole laterizie del tipo "marsigliesi". Lo stesso corpo principale è



disposto su due livelli: al piano seminterrato sono ubicati locali di deposito, tecnologici e cantine, mentre al piano rialzato sono ubicati i locali d'alloggio vero e proprio quali cucina, studio, soggiorno, camere da letto e servizi. Complessivamente le finiture del piano rialzato sono di ottima qualità: infatti in epoche differenti sono state sostituiti i serramenti, oggi del tipo in alluminio di colore bianco, adeguati gli impianti tecnologici, i servizi igienici e quant'altro occorra per dare l'edificio finito a perfetta regola d'arte.

Anche le pavimentazioni si presentano realizzate con ceramiche e gres e i bagni risultano opportunamente rivestiti con ceramiche tipo bicottura. Differente considerazione può essere svolta per il piano seminterrato: finito al grezzo e intaccato da umidità di tipo ascendente piuttosto diffusa questa porzione di immobile non si presenta con caratteristiche di pregevolezza e con finiture alquanto scarse.

Come precedentemente ricordato, fabbricato secondario è la centrale termica realizzata nell'area cortiliva ed interrata con struttura in cemento armato ed accessibile da scala esterna: le finiture sono in questo caso di mediocre qualità.

- ✓ descrizione degli esterni e degli interni. L'intero edificio è inserito in ampio giardino ben recintato con accessi diretti da via Mentana e dal parcheggio posto sulla via Circonvallazione: posto all'interno del centro storico guastallese costituisce elemento di grande pregevolezza.

L'edificio, anche da un punto di vista estetico, è caratteristico dell'epoca di costruzione: le finiture, le sue modanature (tutte ad intonaco) i differenti livelli della copertura lo caratterizzano per semplicità e gradevolezza. Complessivamente l'edificio è ottimamente distribuito (al piano rialzato) con corridoio centrale di distribuzione da cui si affacciano tutti i locali: scale esterne originali configurano gli accessi al piano rialzato, con ingressi nel soggiorno e nello stesso corridoio.

Il piano seminterrato è accessibile anch'esso da scala esterna e con corridoio centrale di distribuzione ai locali che però possono avere solo vocazione a cantine o similare.

- ✓ descrizione delle dotazioni impiantistiche dell'immobile. Complessivamente l'immobile è dotato di impianti tecnologici a norma: sia per gli impianti elettrici che per gli impianti termo-idro-sanitari.

I continui interventi manutentivi hanno permesso nel tempo di rispondere alle variazioni normative del settore: gli impianti elettrici sono in parte sottotraccia ed

in parte esterni, l'impianto di riscaldamento è realizzato mediante caldaia posta nella centrale termica ed elementi radianti in ghisa.

- ✓ descrizione degli elementi di connessione verticale ed orizzontale. L'accessibilità ai vari piani precedentemente indicati avviene solo ed esclusivamente tramite scale esterne del tipo in graniglia e cemento o in cemento armato, mentre ampi corridoi interni (nel fabbricato principale) posti al centro dell'edificio permettono un'adeguata distribuzione ed accesso ai differenti locali.
- ✓ presenza o meno degli adeguamenti normativi. Come già evidenziato, l'edificio è stato nel tempo oggetto di interventi manutentivi al fine di adeguarlo normativamente alle leggi vigenti (con esclusione di interventi a carattere sismico) quali: impianti tecnologici, servizi igienico-sanitari, serramenti e superamento delle barriere architettoniche (mediante l'installazione di un servoscala per rendere accessibile l'immobile al piano rialzato).

Per un'area edificabile o con suscettività edificatoria:

- ✓ descrizione della conformazione plano-altimetrica
- ✓ indicazione dell'utilizzo attuale
- ✓ descrizione delle caratteristiche delle aree limitrofe
- ✓ descrizione delle possibilità di accesso pedonale e veicolare attuali e potenziali.

(Allegato 1 – Fotografie: almeno otto tra esterni ed interni)

4. PROPRIETÀ

Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia con sede in Reggio Emilia, part. Iva 01598570354, proprietà per il 100%.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Indicare in questa sezione gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ottenimento di concessione edilizia, etc. Lo strumento urbanistico vigente guastallese è definito da PSC e RUE, in particolare quest'ultimo definisce l'area: quale "AS – Centri storici (art. 25-27), mentre l'immobile è classificato sullo stesso strumento quale "ES – Edifici vincolati ai sensi del DL 42/2004 ed edifici di particolare pregio (art.29)". In particolare a seguito di espletata Verifica d'interesse culturale presso il Segretariato Regionale è stato confermato il "non-interesse" al vincolo di cui al DL 42/2004.

Il Piano particolareggiato del centro storico guastallese alla tav. C3 di sintesi individua l'immobile quale "A2 – restauro risanamento conservativo di tipo C" ed inserito in

"verde di pertinenza delle attrezzature pubbliche e private"; alla tav. C8 dei piani dei servizi e delle destinazioni d'uso del centro storico, l'area risulta inserita quale "servizi comunale di quartiere con destinazione d'uso per attrezzature sociali e culturali"; infine la tav. B11 di sintesi del P.P. del centro storico, l'immobile risulta soggetto a "ristrutturazione edilizia con vincolo parziale" ed inserito in area destinata a "verde privato".

In particolare il Piano Particolareggiato del Centro Storico, pone le indicazione che seguono, ed in effetti nel dettaglio, le norme specificano quanto segue:

A2 - Restauro e risanamento conservativo - Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perchè significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, con l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di intervento della categoria A2 restauro e risanamento conservativo sono specificati nelle seguenti sottocategorie:

Restauro e risanamento conservativo tipo C - Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo C riguardano le unità edilizie caratterizzate dalla tipologia della villa signorile e del villino in stile liberty o eclettico, risalenti al secolo XIX o alla prima metà del secolo XX, edificati nell'area dei bastioni e nell'area delle ville e delle pievi. Il tipo di intervento prevede: a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante: - il restauro o il ripristino dei fronti verso la strada principale. Sugli altri fronti sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto; - il restauro degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza, quali volte, strutturali e non, soffitti in legno con travi in vista o cassettoni, paraste, decorazioni pittoriche o scultoree e simili, anche se di fattura artigianale. In assenza di tali elementi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e delle linee di gronda; b) la realizzazione di parziali ristrutturazioni interne, per migliorare l'assetto funzionale e anche per adeguare la dimensione degli alloggi alle esigenze moderne, evitando però di alterare elementi di valore quali possono essere scale principali, androni e ambienti interni di interesse architettonico; c) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio. Ai fini dell'adeguamento dell'altezza degli ambienti interni e nei limiti di cui alla precedente lettera a), sono ammessi spostamenti di quota dei solai. d) la eliminazione delle superfetazioni; e) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme. f) il restauro e la valorizzazione delle aree esterne sistemate a parco o giardino di pertinenza della villa o del villino;

Per quanto riguarda l'area, si tratta di: Verde di pertinenza delle attrezzature pubbliche e private. Riguarda le aree libere, sistemate a verde o a corte pavimentata, funzionali alle attrezzature di cui costituiscono pertinenza.

A3 Ristrutturazione edilizia - Gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico - ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

Occorre fornire, inoltre, elementi comprovanti la regolarità urbanistico-edilizia del bene o delle sue diverse porzioni.

In definitiva, l'edificio risulta edificato in forza delle opportune autorizzazioni alla fine degli anni '30 del secolo scorso, in particolare, alla originaria edificazione risultano i seguenti atti autorizzativi: Pratica nr. 116/1973; autorizzazione nr. 46/76; Concessione edilizia nr. 230/81; D.I.A. nr. 109/2003; D.I.A. nr. 156/2009 ed infine SCIA in Sanatoria prot. nr. 29562

del 04/11/2022 con conclusione positiva in data 09/12/2022: il tutto risulta opportunamente e conformemente accatastato.

Resta, in ogni caso, da segnalare come il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Guastalla, che norma le Zone "A" individuate dal PSC e dal RUE, disciplina il cambio di destinazione d'uso all'Articolo 14 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'insediamento di nuove funzioni per il ripristino dell'uso abitativo è sempre ammesso e, come precisato dal comma 5 del citato articolo, in caso di mutamento d'uso da attrezzature e impianti di interesse generale lo standard di parcheggio pubblico, da reperire o monetizzare, si calcolerà considerando la differenza fra lo standard prescritto per la nuova destinazione d'uso e quella in atto. **Tuttavia, per gli edifici esistenti nessuna cessione di aree per standard urbanistici è comunque dovuta nel caso in cui la destinazione d'uso di progetto sia di tipo abitativo.**

(Allegato 2 – Copia stralcio dello strumento urbanistico citato, NTA, etc...)

6. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato:

al Nuova Catasto Edilizio Urbano del Comune di Guastalla (RE) -

Foglio 17 – particella 70 - subalterno 1 – categoria B/01 cl. 02 - consistenza 1660;

al C.T. del Comune di Guastalla (RE):

Ente urbano; Foglio 17 – particella 70 - Superficie catastale: mq. 1.723,00

(Allegato 3 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie)

7. CONSISTENZA

Indicare come da schema sotto riportato le superfici lorde piano per piano, secondo la destinazione d'uso, differenziando tra aree coperte ed aree scoperte. Per superficie lorda si deve intendere la superficie comprensiva anche delle aree destinate ai vani scala e ai vani tecnici, presi separatamente; precisare la data del/dei sopralluogo/sopralluoghi.

La consistenza dell'immobile, suddiviso tra immobile principale (fabb. A) e immobile secondario (fabb. B), è la seguente:

Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Sup. scoperta (mq)
Interrato (fabb. B)	Centrale termica	19,93	
Seminterrato (fabb. A)	Scantinati, Loc. tecnico, cantine,	196,85	

Piano Terra (fabb. A)	Camere, cucina, bagni, studio, soggiorno, lavanderia	260,94	1.442,13
Totale		477,72 mq	1.442,13 mq

(Allegato 4 – Planimetrie del bene da valutare con individuazione del bene o delle porzioni oggetto di stima)

8. STATO DI MANUTENZIONE

La descrizione dello stato di manutenzione deve indicare lo stato di conservazione di tutte le componenti strutturali, architettoniche e impiantistiche del bene (strutture, impianti, finiture esterne ed interne, etc.) e la necessità di eventuali interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Complessivamente lo stato di conservazione del bene è da considerarsi buono. In particolare le attente e continuative manutenzione del piano rialzato del corpo di fabbrica principale sono di ottima qualità. I serramenti risultano completamente sostituiti in tutto l'immobile (tanto nel seminterrato che al piano rialzato) e tutti locali risultano opportunamente pavimentati e tinteggiati con opere e materiali di buona qualità. Anche i servizi igienici e gli impianti tecnologici risultano realizzati a norme CEI, dotati di opportuna certificazione di conformità. Anche le pareti esterne dell'immobile risultano in un buono stato di conservazione, intonacate e tinteggiate. A migliorarne la qualità sono i dispositivi per il superamento delle barriere architettoniche ed i servizi igienici "accessibili" anche per persone diversamente abili.

Costituisce nota negativa l'umidità di tipo ascendente dalle fondazioni del piano seminterrato del fabbricato principale che, in ogni caso, può considerarsi bisognoso di interventi di risanamento nonostante siano stati sostituiti i serramenti esterni.

Ugualmente la centrale termica esterna risulta bisognosa di manutenzione e pulizia.

9. SITUAZIONE LOCATIVA

Nulla da segnalare;

10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Indicare il criterio valutativo adottato e le motivazioni della scelta effettuata. Tale criterio può essere verificato, mai mediato, con uno o più diversi procedimenti di stima che tengano conto di fonti di dati differenti. Resta inteso che spetta al tecnico valutatore scegliere il criterio di stima più opportuno in base alle peculiarità del bene da stimare. In ogni caso la descrizione del criterio di valutazione dovrà essere il più possibile approfondita e chiara nei passaggi logici e valutativi. Una volta giunti al valore, questo può essere verificato con riferimento a borsini/banche dati la cui attendibilità sia riconosciuta in ambito immobiliare, facendo riferimento alla tipologia immobiliare, allo stato di conservazione e alla zona di rilevamento maggiormente assimilabili al bene oggetto della valutazione. Ogni eventuale scostamento dovrà essere opportunamente motivato. Di seguito si indicano sinteticamente i procedimenti di stima principali. Per ognuno di essi vengono indicati gli elementi minimi che devono essere presenti all'interno della relazione di stima.

10.1. PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE

Chiarire le caratteristiche considerate ai fini valutativi, qualora diverse da quelle descritte ai paragrafi precedenti (stato manutentivo, livello finitura, dotazioni impianti etc.)

Il mercato immobiliare attuale si trova fortemente condizionato da fenomeni economici disperdenti che non permettono con facilità di riferirsi ad immobili consimili per valore e consistenza. In effetti gli incentivi fiscali proposti dallo Stato hanno alterato in modo anomalo il mercato immobiliare guastallese, rendendo piuttosto difficile il metodo della comparazione diretta tra immobili ricavato da atti di compravendita immobiliare. Resta in ogni caso evidente che, viste le prerogative identificate nella destinazione urbanistica delle aree, la destinazione d'uso dei singoli locali e della conformazione tipologica/architettonica complessiva dell'immobile l'intero cespite immobiliare può essere comparato ad un edificio di tipo residenziale, la qualcosa rende certamente più agevole utilizzare il metodo del valore di mercato per comparazione diretta.

10.2. Valore di mercato per comparazione diretta

Questo criterio valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

In conseguenza della premessa su-enunciata, sulla base di una media per comparazione di beni consimili di tipo residenziale, si procederà determinando il valore di mercato dell'immobile utilizzando valori riferibili all'unità di superficie, all'anno di edificazione e ristrutturazione dell'immobile.

Dunque, gli elementi di valutazione saranno espressi come dalla tabella indicata ed allegata.

Resta pur tuttavia da precisare che l'insieme edificato è interessato da una vasta area destinata a verde che comporterà l'utilizzo di un'ulteriore stima riferita esclusivamente a questo ulteriore bene.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento
4. beni affini
5. prezzo unitario rilevato dal mercato

Procedimento di stima:

$$Vm_b = v_0 * S_p$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima
 v_0 = valore unitario di mercato preso a riferimento
 S_p = superficie ragguagliata del bene oggetto di stima

NB: è escluso il ricorso ai dati medi forniti dai borsini immobiliari.



10.2.a Epoca di riferimento

Indicare la/le data/date in cui si è tenuto il sopralluogo, è stata redatta la perizia e a cui si riferisce la medesima (necessarie per collocare storicamente il valore a cui si è giunti all'interno delle fluttuazioni del mercato immobiliare e per tenere conto di avvenimenti che possono influenzare la valutazione stessa).

Complessivamente, come sopra riportato, l'edificio è stato edificato nel 1939 ma costantemente assoggettato ad interventi di sistemazione ed adeguamento, l'ultimo dei quali eseguito nel 2009. Si intenderà quindi applicare nel procedimento di valutazione dell'immobile un ulteriore criterio, un coefficiente di vetustà pari $C_v=0,75$ che tiene conto delle varie fasi costruttive dell'intero complesso immobiliare.

10.2.b Consistenza ragguagliata (virtualizzata).

Ugualmente al paragrafo precedente, si intende applicare elementi di ragguaglio delle superfici dell'immobile, in funzione della relazione sin qui enunciata. Considerata pari ad 1 il coefficiente di consistenza del piano rialzato (abitabile) per caratteristiche e finiture, si considera pari a 0,50 il coefficiente di consistenza del piano rialzato e della centrale termica.

A titolo esemplificativo:

TABELLA CONSISTENZE VIRTUALIZZATE								
Livello di piano	Destinazione d'uso/utilizzo	Superficie lorda/netta (mq)	CRITERI DI RAGGUAGLIO				coefficiente di virtualizzazione (%)	superficie virtualizzata lorda/netta (mq)
			Apprezzamento per destinazione d'uso/tipologia		Apprezzamento per caratteristiche fisiche (finiture, stato manutentivo, dotazione impiantistica, livello di piano, ecc...)			
			Caratteristiche e della destinazione/ tipologia	Fonte	Caratteristiche della porzione	Fonte		
P.INT.	CENTRALE TERMICA	19,93	Locale tecnico.	Merc. Immob.	Struttura in c.a.	Merc. Immob.	0,50	Mq. 9,965
P. SEMIN T.	CANTINE, LOC. TECNICI	196,85	Seminterrato locale accessorio	Merc. Immob.	Struttura in muratura ordinaria	Merc. Immob.	0,50	Mq. 98,425
P. RIALZATO	LOCALI ABITABILI	260,94	Locali Piano Rialzato	Merc. Immob.	Struttura in muratura ordinaria	Merc. Immob.	1,00	Mq. 260,94

■ Apprezamento per destinazione d'uso/tipologia

- Caratteristiche della destinazione/tipologia: destinazione d'uso principale, accessorio a servizio diretto/indiretto comunicante/non comunicante, elemento di collegamento verticale, pertinenza esclusiva non suscettibile di apprezzamento autonomo, pertinenza esclusiva suscettibile di apprezzamento autonomo
- Fonte: DPR 138/98, pubblicazioni di settore, prassi del mercato locale, ricerche di mercato, altro

■ Apprezamento per caratteristiche fisiche (finiture, stato manutentivo, dotazione impiantistica, livello di piano ecc...)

- Caratteristiche della porzione: livello inferiore/superiore delle finiture; maggiore/minore dotazione impiantistica; migliore/peggiore esposizione/luminosità, ecc.
- Fonte: DPR 138/98, pubblicazioni di settore, mercato locale, ricerche di mercato, altro.

10.2.c Mercato omogeneo di riferimento

E' necessario Indicare la porzione di territorio a cui ci si riferisce e i cui beni abbiano *caratteristiche estrinseche* simili al bene oggetto della valutazione, motivando ogni altra eventuale scelta riguardo alla definizione del mercato di riferimento.

Il mercato omogeneo di riferimento è dunque quello del mercato immobiliare residenziale ricavato dalle compravendite nel territorio guastallese e per la precisione all'interno del centro storico del comune, pur con tutte le riserve già manifestate nei punti precedenti: in effetti veri elementi di comparazione per caratteristiche ed uso non sono rintracciabili.

10.2.d Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento

I beni affini a quello da valutare devono essere il più possibile simili per *caratteristiche intrinseche* all'oggetto della valutazione. Per tali beni, in questa fase riportati in forma descrittiva, è opportuno specificare quanto segue: - tipologia/destinazione - epoca di riferimento - ubicazione (centrale / semicentrale / periferica); - dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto; - qualità ed appetibilità del contesto; - epoca di costruzione; - stato di manutenzione; - qualità delle finiture;- livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti. Ai fini della rilevazione del parametro unitario di riferimento (valore/canone unitario) la superficie dei beni di comparazione deve essere ragguagliata con gli stessi criteri utilizzati per il bene da stimare.

Così come ricordato nel punto precedente, pur utilizzando come mercato omogeneo di riferimento il mondo del mercato immobiliare residenziale guastallese, non è possibile rintracciare per la valutazione beni affini per caratteristiche all'immobile oggetto di stima: è dunque l'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo alla Provincia di Reggio Emilia, il punto di riferimento della valutazione.

10.2.e Prezzo unitario rilevato dal mercato

Fondamentale è la determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento sintetico-comparativo. Si dovrebbe giungere al prezzo unitario che più si avvicina al vero prezzo di mercato del bene oggetto della valutazione, evitando, come già evidenziato, di ricorrere a valori medi.

Il prezzo unitario del valore di mercato è stato determinato, come anticipato, attraverso valori di comparazione di beni coevi o per data di edificazione o per data di ristrutturazione. Il quadro complessivo si mostra dunque nel seguente modo:

Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Prezzo di vendita €/mq	Canone di locazione €/mq anno
OMI – media valori	1° Sem. 2022	Guastalla Semicentrale	800,00/1.150,00	Non necessario

Considerate quindi le note dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Reggio Emilia, per il Comune di Guastalla ed in considerazione della posizione dell'edificio a ridosso della via Circonvallazione, si propone di utilizzare un valore indicato pari ad €. 900,00/mq. che pur tenendo conto degli interventi effettuati nel tempo, considera altresì la vetusta dell'immobile.

Per natura del dato si intende:

- a) valori / canoni di locazione riscontrati nella stipula di atti per beni analoghi (atti di compravendita, contratti di locazione, etc.);
- b) valori / canoni di locazione stimati in incarichi tecnici precedenti (precedenti d'ufficio);
- c) valori / canoni di locazione riscontrati in offerte di mercato per beni analoghi – in mancanza delle fonti di cui ai punti (a) e (b).

Da notare:

- > descrivere le motivazioni che hanno portato ad un aggiornamento dei valori unitari presi a riferimento e la fonte di aggiornamento. L'eventuale ricorso agli indici ISTAT andrà sempre verificato e integrato con dati inerenti l'andamento del mercato immobiliare;
- > i valori eventualmente rilevati da "offerte di mercato" (vedi punto c) potranno ritenersi attendibili se in numero statisticamente valido (minimo 5) ed opportunamente trattati con coefficienti rappresentativi dello scarto ordinariamente riscontrabile tra il prezzo d'offerta e quello effettivo di transazione. In presenza di dati "certi" il numero di riferimenti può essere ridotto fino a un minimo di tre;
- > i valori unitari andranno "omogeneizzati" al bene oggetto di stima, analizzandone le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, rispetto a quelle degli immobili di comparazione ed attribuendo ad ognuna di esse uno specifico coefficiente.

11. NOTE

In questo capitolo va evidenziata l'eventuale presenza di fattori non direttamente apprezzabili dal tecnico valutatore, che potrebbero influire sul valore del bene, come ad esempio la presenza di sostanze nocive o non più ammesse dalla normativa vigente (amianto, freon etc.), anche connesse alla presenza di fonti inquinanti per i terreni e le falde acquifere (presenza di serbatoi interrati, depuratori non monitorati, depositi di carburante o altre sostanze chimiche, etc.).

Alla determinazione del valore dell'immobile come sopra riportata, considerato che la maggior parte degli immobili del centro storico guastallese non sono dotate di aree esterne qualitativamente apprezzabili, si ritiene necessario assegnare un valore anche alle aree scoperte che circondano l'immobile e già quantificate in mq. 1442,13.

Anche in questo caso, al fine di determinare un valore medio di mercato, si ritiene di applicare un valore al mq. desunto dal valore assegnato dal Comune di Guastalla per aree consimili a verde pubblico (in caso di monetizzazione) nel centro storico come da determina dirigenziale comunale nr. 463 del 26/08/2022.

Tale determina fissa in €. 86,48 al mq. il valore delle aree da monetizzare come quota di verde pubblico da applicare agli standard urbanistici; quota che considera dunque anche i costi di allestimento delle stesse aree (e dunque certamente più onerosi rispetto a quelli di un "verde privato").

In conclusione si propone una decurtazione del valore proposto con determina dirigenziale comunale pari al 20%, decurtazione che tiene conto, oltretutto dei costi di allestimento delle aree pubbliche, anche della pertinenzialità all'immobile oggetto di stima.

Al fine di determinare un valore medio di mercato, preso atto delle considerazioni su esposte, si ritiene di applicare un valore al mq. dell'area pari ad €. 70,00

12. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto si viene ad indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Valore degli immobili considerati:

Fabbricati: mq. 369,33 (superficie ragguagliata) x €. 900,00/mq. = € 332.397,00

(dicasi Euro trecentotrentaduemilatrecentonovantasette/00)

Terreno: mq. 1.442,13 (aree scoperte) x €. 70,00/mq. = € 100.949,10

(dicasi Euro centomilanovecentoquarantanove/10).

Tutto ciò premesso, si ritiene quindi il valore complessivo dell'immobile pari ad €.

433.346,10 che si arrotondano in €. 435.000,00 (dicasi euro

Quattrocentotrentacinquemila/00).

Quanto sopra in evasione al pregiato incarico ricevuto.

Li, 15/12/2022

Firma del Tecnico Valutatore

Firma del Responsabile



Repertorio n. 22830

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI GIURAMENTO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre, il giorno tredici del mese di febbraio

(13/02/2023)

In Correggio (RE), nel sottoindicato mio studio.

Innanzi a me dott. SAMUELE RESCINITI, Notaio residente in
con studio ivi in Corso Mazzini n. 27,
iscritto a Ruolo presso il Collegio Notarile del Distretto di
Reggio Emilia,

è presente

DALLASTA Angelo, nato a

residente in

podice fiscale

iscritto all' Ordine

degli Architetti della Provincia di Reggio Emilia al n. 257,

identificato con carta di identità n.

rilasciata

dal Comune

con scadenza

della cui identità personale io Notaio

sono certo.

Il comparente mi presenta la su estesa perizia di stima chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art.1 del R.D.L. 14 luglio 1937, n. 1666.

Quindi, io Notaio deferisco il giuramento al comparente, previo mio richiamo allo stesso sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.

Il comparente presta il giuramento, pronunziando le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, al solo scopo di far conoscere la verità" e sottoscrive in mia presenza la medesima perizia alle ore *sedici e*

minuti dieci.

Di questo atto, scritto da me Notaio su un foglio per una facciata, ho dato lettura al costituito, che lo approva.



FACCIATA NON
UTILIZZATA



ALLEGATI



ALLEGATO 1



Prospetto est - accesso principale



Prospetto est — centrale termica



Accesso centrale termica



Prospetto ovest



Seminterrato — corridoio di ingresso



Seminterrato — locale tecnico





Interno corpo principale – cucina



Interno corpo principale – soggiorno



Interno corpo principale – ingresso



Interno corpo principale – stanza



ALLEGATO 2

ESTRATTO R.U.E.

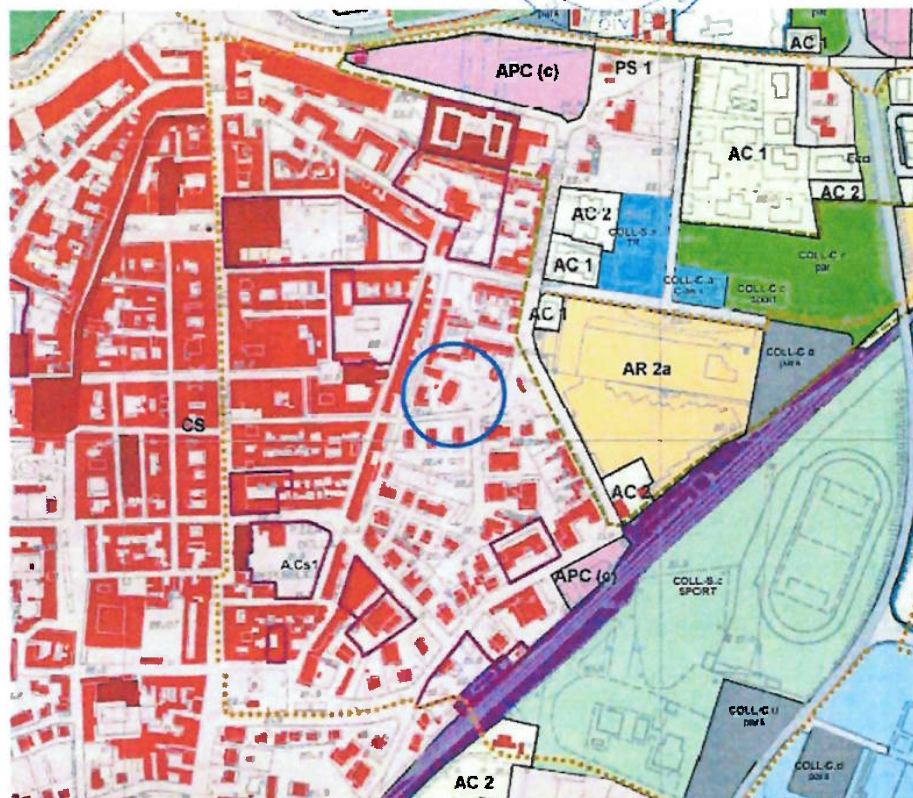


TAVOLA C3 – Disciplina particolareggiata - sintesi

A2 - restauro e risanamento conservativo

- tipo A
- tipo B
- tipo C
- demolizione senza ricostruzione

A3 - ristrutturazione edilizia

- tipo A
- tipo B
- tipo C
- ripristino edificio

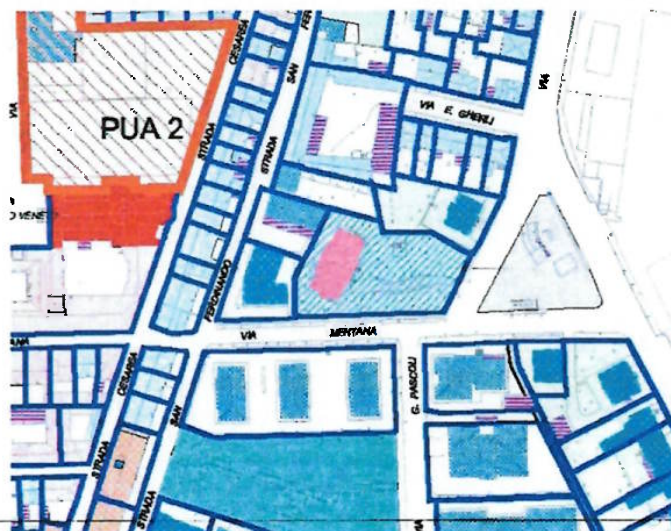


TAVOLA C8 – Piano dei servizi e delle destinazioni d'uso

Zone di uso pubblico e di interesse generale

-  servizi comunali e di quartiere
-  attrezzature scolastiche di livello sovracomunale
-  attrezzature ospedaliere e socio-sanitarie di livello sovracomunale
-  attrezzature amministrative e civili di livello sovracomunale
-  servizi tecnologici e annoverati di livello comunale
-  servizi ed attrezzature sportive di livello comunale
-  parco pubblico dell'Argine
-  verde pubblico
-  strade di progetto
-  percorsi pedonali di progetto
-  parcheggi



TAVOLA B11 – Disciplina particolareggiata vigente – sintesi

Categoria di intervento

-  restauro scientifico
-  restauro risanamento conservativo tipo A
-  restauro risanamento conservativo tipo B
-  ristrutturazione edilizia con vincolo parziale
-  ristrutturazione edilizia
-  demolizione senza ricostruzione
-  ristrutturazione urbanistica
-  ristrutturazione urbanistica - nuovi edifici realizzati in base a PUA
-  ripristino edificio
-  superforazioni

Zone verdi

-  verde pubblico demaniale
-  Verde privato
-  Verde pubblico



N.T.A. – CENTRO STORICOA2 Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perchè significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, con l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di intervento della categoria A2 restauro e risanamento conservativo sono specificati nelle seguenti sottocategorie:

Restauro e risanamento conservativo tipo A

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione delle caratteristiche originarie consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.
Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto riguarda il ripristino dei valori originari, mediante:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà di prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza, quali volte, strutturali e non, soffitti in legno con travi in vista o cassettoni, paraste, decorazioni pittoriche o scultoree e simili, anche se di fattura artigianale;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la conservazione e il ripristino tipologico:
 - dell'impianto distributivo – organizzativo originario;
 - dei collegamenti verticali e orizzontali quali androni, atrii, corpi scale, porticati e simili;
 - del sistema degli spazi liberi, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
- d) la eliminazione delle superfetazioni;
- e) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico – sanitari essenziali, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme.

Restauro e risanamento conservativo tipo B

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie le cui caratteristiche originarie hanno subito alterazioni, ma sono ancora leggibili, e che, pur se carenti di elementi architettonici ed artistici di pregio, fanno comunque parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza, quali volte, strutturali e non, soffitti in legno con travi in vista o cassettoni, paraste, decorazioni pittoriche o scultoree e simili, anche se di fattura artigianale. In assenza di tali elementi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e delle linee di gronda;
- b) il consolidamento con eventuale sostituzione, parziale o integrale, delle parti strutturali non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota di murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale, tetto. E' ammesso l'uso di tecnologie non tradizionali ove non siano presenti elementi significativi, tipici dell'edilizia storica, anche di fattura artigianale. Alla medesima condizione, ai fini dell'adeguamento dell'altezza degli ambienti interni e nei limiti di cui alla precedente lettera a), sono ammessi spostamenti di quota dei solai.
- c) la conservazione e il ripristino tipologico:
 - dell'impianto distributivo – organizzativo originario;
 - dei collegamenti verticali e orizzontali quali androni, atrii, corpi scale, porticati e simili;
 - del sistema degli spazi liberi, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
- d) la eliminazione delle superfetazioni;
- e) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico – sanitari essenziali, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme.

Restauro e risanamento conservativo tipo C

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo C riguardano le unità edilizie caratterizzate dalla tipologia della villa signorile e del villino in stile liberty o eclettico, risalenti al secolo XIX o alla prima metà del secolo XX, edificati nell'area dei bastioni e nell'area delle ville e delle pievi.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro o il ripristino dei fronti verso la strada principale. Sugli altri fronti sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza, quali volte, strutturali e non, soffitti in legno con travi in vista o cassettoni, paraste, decorazioni pittoriche o scultoree e simili, anche se di fattura artigianale. In assenza di tali elementi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e delle linee di gronda;
- b) la realizzazione di parziali ristrutturazioni interne, per migliorare l'assetto funzionale e anche per adeguare la dimensione degli alloggi alle esigenze moderne, evitando però di alterare elementi di valore quali possono essere scale principali, androni e ambienti interni di interesse architettonico.



- c) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio. Ai fini dell'adeguamento dell'altezza degli ambienti interni e nei limiti di cui alla precedente lettera a), sono ammessi spostamenti di quota dei solai.
- d) la eliminazione delle superfetazioni;
- e) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico – sanitari essenziali, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme.
- f) il restauro e la valorizzazione delle aree esterne sistemate a parco o giardino di pertinenza della villa o del villino;

Ripristino tipologico

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nelle precedenti categorie, e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali comuni quali androni, corpi scale, portici;
 - il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partiture delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico.

Il tipo di intervento prevede:

- b) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - la eliminazione dei corpi edili incongrui e la esecuzione delle opere esterne atte a sistemare le aree liberate a spazio scoperto, pubblico o privato.

A3 Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico – ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

I tipi di intervento della categoria A3 ristrutturazione edilizia sono specificati nelle seguenti sottocategorie:

ALLEGATO 3

ESTRATTO CATASTALE Foglio n. 17 mappale 70



VISURA CATASTALE



Direzione Provinciale di Reggio Nell' Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/09/2022
Ora: 17:37:48
Numero Pratica: T335488/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/09/2022

Dati identificativi: Comune di GUASTALLA (E253) (RE)

Foglio 17 Particella 70 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 1.628,91

Categoria B/1^a, Classe 2 Consistenza 1.660 m²

Indirizzo: VIA MENTANA n. 15 Piano S1-T

Dati di superficie: Totale: 317 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2011 Pratica n. RE0234222 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 101318.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di GUASTALLA (E253) (RE)

Foglio 17 Particella 70 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GUASTALLA (E253) (RE)

Foglio 17 Particella 70

VARIAZIONE del 13/10/2010 Pratica n. RE0178514 in atti dal 13/10/2010 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 19228.1/2010)

> Indirizzo

VIA MENTANA n. 15 Piano S1-T

VARIAZIONE del 13/10/2010 Pratica n. RE0178514 in atti dal 13/10/2010 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 19228.1/2010)



Direzione Provinciale di Reggio Nell' Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/09/2022
Ora: 17:37:48
Numero Pratica: T335488/2022
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 1.628,91
Categoria B/1^a, Classe 2, Consistenza 1.660 m³

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2011
Pratica n. RE0234222 in atti dal 13/10/2011
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 101318.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 317 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
13/10/2010, prot. n. RE0178514

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DI
REGGIO EMILIA**
(CF 01598570354)
Sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 13/10/2010 Pratica n. RE0178514
in atti dal 13/10/2010 AMPLIAMENTO-DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-
RISTRUTTURAZIONE (n. 19228.1/2010)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

a) B/1: Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme

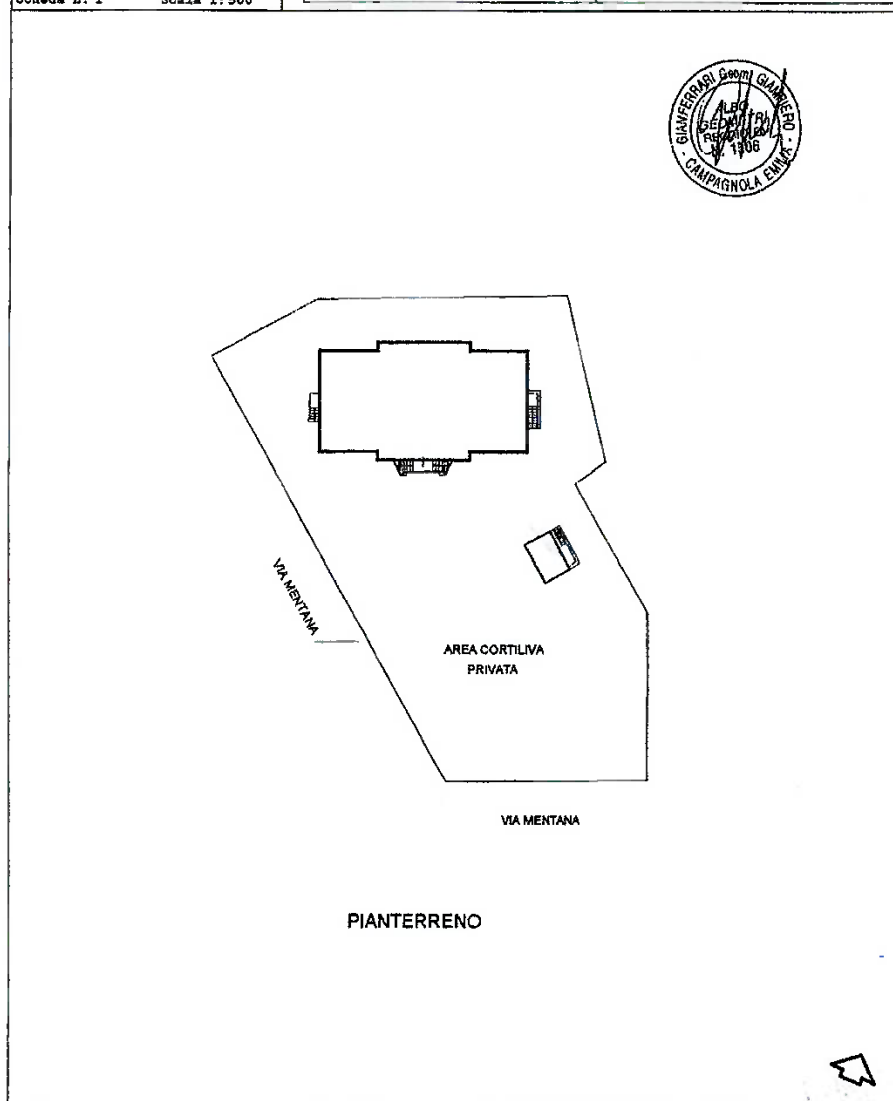


PLANIMETRIA CATASTALE – AREA CORTILIVA

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Guastalla	
Via Mentana	oiv. 15
Identificativi Catastali:	Compilata da: Gianferrari Giampiero
Serzione:	Isoritto all'albo: Geometri
Foglio: 17	Prov. Reggio Emilia
Particella: 70	N. 1506
Subalterno: 1	

Scheda n. 1 Scala 1:500

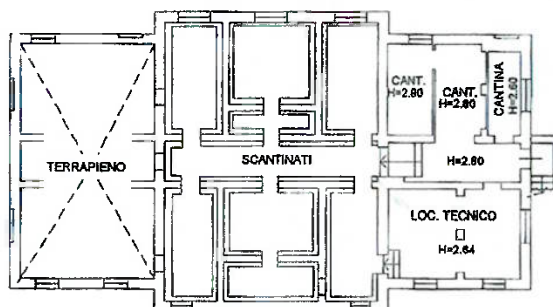


PLANIMETRIA CATASTALE - PIANO SEMINTERRATO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Guastalla	
Via Mantova	civ. 15
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Gianferrari Giampiero
Foglio: 17	Iscritto all'albo:
Particella: 70	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Reggio Emilia N. 1506

Scheda n. 2 Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO H=2.10

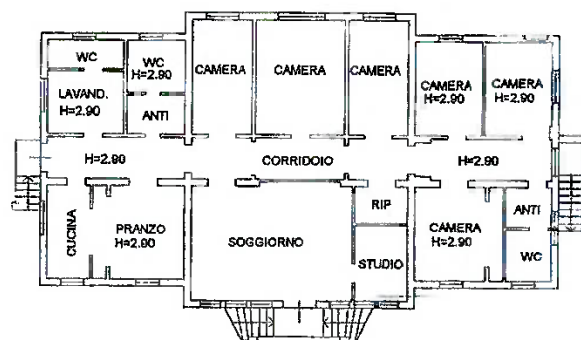


PLANIMETRIA CATASTALE - PIANO TERRENO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Guastalla	
Via Mantova	civ. 15
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Gianferrari Giampiero
Foglio: 17	Iscritto all'albo:
Particella: 70	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Reggio Emilia N. 1506

Scheda n. 3 Scala 1:200



PIANTERRENO H=3.35







PIANTA PIANO TERRA

AUSLRE Protocollo n° 2021/0146421 del 23/11/2021 Pagina 1 di 3

MIC|MIC_SR-ERO_UO3|22/11/2021|0007001-P



MINISTERO DELLA CULTURA

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO
CULTURALE DELL' EMILIA ROMAGNA

SEGRETARIATO REGIONALE PER L'EMILIA
ROMAGNA

Strada Maggiore 80 - 40125 BOLOGNA

Tel. 0514298211 - Fax 0514298277

E-mail: sr-ero@beniculturali.it

PEC: mbac-sr-ero@mailcert.beniculturali.it

Bologna, 22/11/2021

All'Azienda USL di Reggio Emilia
serviziotecnico@pec.ausl.re.it

Alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti
e Paesaggio per la città metropolitana di
Bologna e le province di Modena, Reggio
Emilia e Ferrara
mbac-sabap-bo@mailcert.beniculturali.it

EPC

Al Comune di Guastalla
guastalla@cert.provincia.re.it

Class. 34.07.01/67.4

OGGETTO: GUASTALLA (RE) – Fabbricato con annessi, sito in via Mentana, 15

Dati catastali: Foglio 17, part. 70

Proprietà: Azienda USL di Reggio Emilia

**Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi dell'art. 12
del D. Lgs. 42/04 e s.m.i.**

Con riferimento all'immobile indicato in oggetto,

Vista la richiesta di verifica dell'interesse culturale presentata dalla proprietà in data
03/05/2021 ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i;

Visto il parere di competenza espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e
Paesaggio per la Città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e
Ferrara con nota prot. n. 25960 del 29/10/2021;

Visto il verbale della seduta del 16/11/2021 della Commissione Regionale per il
patrimonio culturale dell'Emilia Romagna;

Si comunica che l'immobile medesimo **non presenta** i requisiti di interesse culturale di
cui agli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per i seguenti motivi:

L'immobile in oggetto, realizzato nei primi decenni del Novecento come villino
residenziale con annessa area verde, è stato donato, presumibilmente negli anni Quaranta, al
Consorzio Provinciale Antitubercolare di Reggio Emilia; nel 1996 lo stesso fabbricato è stato
trasferito all'Azienda USL di Reggio Emilia, che lo ha utilizzato come sede poliambulatoriale,
e dal 2009, a seguito di ulteriori modifiche interne, trasformato in "casa famiglia".

Il fabbricato, a pianta rettangolare con lievi aggetti sui lati lunghi, rivela sviluppo a due
piani fuori terra con avancorpi sui prospetti est ed ovest. I fronti dello stesso sono intonacati, la
copertura è in tegole marsigliesi, le finiture sono semplici e recenti; i locali interni presentano
controsoffittature, pavimentazioni recenti e porte in legno a disegno semplice.

L'immobile in oggetto, pur risalendo nel suo impianto originario all'inizio del XX secolo,
appare di semplici forme e modesta qualità. Il bene, che ha subito importanti modifiche al fine
di essere adeguato alle diverse esigenze di destinazione d'uso nel corso del Novecento, non
rivelando tratti distintivi significativi, né sul piano storico formale né su quello architettonico,
non presenta, pertanto, interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Si rammenta alla proprietà quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti nel Comune
di Guastalla, che, in particolare, sottopongono il fabbricato in oggetto, alla categoria di
intervento A2 -Restaurato e risanamento conservativo (tipo C).

Si rammenta, inoltre, alla proprietà, in caso di lavori di scavo, quanto previsto dagli artt.
28, 88, 90 e segg. del sopra citato D.Lgs. 42/2004 in materia di tutela archeologica e quanto

previsto dall'art. 25 del D.Lgs. 50/2016 per quanto concerne la verifica preventiva dell'interesse archeologico;

Per i beni di cui all'art. 11, comma 1, lettera a) anche nel caso di successivi ritrovamenti, restano fermi gli obblighi di cui all'art. 50, comma 1, del D.Lgs. 42/2004;

Si evidenzia inoltre che i beni culturali mobili di cui all'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 eventualmente conservati nell'immobile sopracitato, rimangono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nella Parte Seconda del citato D.Lgs. 42/2004 e, in particolare per quanto attiene ad eventuali spostamenti, alle misure di protezione dettate dagli articoli 20 e 21.

CM/LD

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE

Arch. Corrado Azzollini, Segretario Regionale

firmato digitalmente

AZZOLLINI
CORRADO
22.11.2021
11:40:51
UTC



AUSLRE Protocollo n° 2021/0146421 del 23/11/2021 Pagina 3 di 3

Documento firmato digitalmente e archiviato nel rispetto della normativa vigente.
Il presente documento e' una copia elettronica del documento originale
depositato presso gli archivi dell'A.U.S.L. di Reggio Emilia.

0A-9E-0B-35-B0-4A-CC-6B-FE-36-83-F3-8C-6C-33-0C-73-5A-5D-83

PADES 1 di 2 del 22/11/2021 12:40:51

Soggetto: CORRADO AZZOLLINI

S.N. Certificato: BC76F7CB

Validità certificato dal 11/02/2020 11:07:52 al 11/02/2023 11:07:52

Rilasciato da ArubaPEC S.p.A.

PADES 2 di 2 del 22/11/2021 13:42:42

Soggetto: Mibact

S.N. Certificato: BE9EB698

Validità certificato dal 19/04/2020 19:40:20 al 19/04/2023 19:40:20

Rilasciato da Actalis S.p.A.

Commento: Segnatura Permanente



Documento firmato digitalmente e archiviato nel rispetto della normativa vigente.
Il presente documento e' una copia elettronica del documento originale
depositato presso gli archivi dell'A.U.S.L. di Reggio Emilia.

63-B2-18-52-2F-21-5C-37-A3-33-D4-36-9D-47-F5-88-C3-79-00-7A

CAdES 1 di 1 del 13/02/2023 19:01:55

Soggetto: DALLASTA ANGELO

S.N. Certificato: 1DB1 D3

Validità certificato dal 23/11/2022 10:50:07 al 23/11/2025 01:00:00

Rilasciato da InfoCamere Qualified Electronic Signature CA, InfoCamere S.C.p.A., IT

COMUNE DI VENTASSO
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

STIMA DI IMMOBILI

(Aggiornamento della perizia giurata Verb. IG 4993/2022 N. 7596/22 cron.)



VALUTAZIONE TECNICO -ESTIMATIVA

Il sottoscritto Ing. Giovanni Ilariucci, nato a
professionista iscritto all'Ordine degli Ing. di Reggio Emilia al n. 1019 - C.F.:
con Studio Tecnico in Ramiseto via G. Notari, 59 42032 Ventasso (RE), ad evasione dell'incarico
affidatomi dall'Azienda AUSL di Reggio Emilia, sede legale via Amendola 2, 42122 Reggio
nell'Emilia. P.iva - 01598570354, con nota prot. 55744/2022, dopo aver svolto gli opportuni rilievi e lo
studio del materiale fornito e ricercato, dopo aver esperito le opportune indagini di mercato con ulteriori
approfondimenti rispetto alla perizia giurata del 27/10/2022, riassume il proprio lavoro nella seguente

CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile oggetto di stima, si trova nel comune di Ventasso, nel territorio di Ramiseto in
località Ramiseto via G. Notari 5, in particolare si tratta di AMBULATORIO MEDICO posto al
piano terra



SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: VENDITA

Epoca di riferimento della valutazione: AGOSTO 2022

Data di ultimazione del fabbricato: 1989

Indirizzo: Comune di Ventasso, nel territorio di Ramiseto in località Ramiseto via G. Notari 5,

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione ex ambulatorio medico posto al piano seminterrato di un fabbricato composto da 15 alloggi con relativi posti macchina

Data di costruzione: 1986

Proprietà: AUSL di Reggio nell'Emilia, sede legale via Amendola 2, 42122 Reggio nell'Emilia. P.iva – 01598570354,

Attuale uso: ambulatorio medico non occupato

OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Immobile oggetto di stima: Unità immobiliare non occupata, con precedente destinazione d'uso ambulatorio medico, collocata al piano seminterrato di un fabbricato composto da 15 alloggi con relativi posti macchina;

Scopo della valutazione vendita mediante asta.

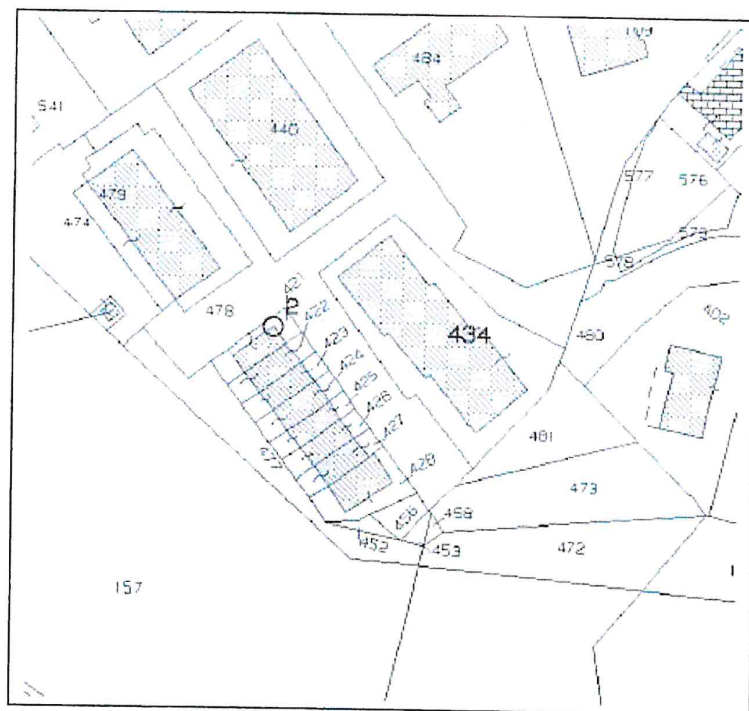
UBICAZIONE

L'immobile oggetto di stima si trova nel comune di Ventasso, nel territorio di Ramiseto in località Ramiseto via G. Notari 5, quale primo fabbricato nel quartiere P.P.L Ramiseto in un contesto urbano attrezzato per attività scolastica e sportiva.



Mappa aerea di Ramiseto





Particolare di mappa Fog. 38 mappale 434

3. DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima fa parte di fabbricato che è stato costruito nel periodo 1985/1986 come da concessione edilizia n. 15/85 e variante 95/85, comprendente n. 15 alloggi con relativi garage e locali ad uso ambulatorio medico; fa parte di un complesso immobiliare di n. 6 fabbricati con relativi accessori, aree a verde privato e pubblico, nonché parcheggi sempre ad uso pubblico; nel complesso dei fabbricati è presente anche struttura pubblica ad uso POLIVALENTE.

Il bene oggetto di stima è collocato al piano seminterrato con ingresso da cortile comune confinante con strada comunale via G. Notari.

Il fabbricato ha una struttura in muratura di laterizio, ad eccezione del piano seminterrato realizzato con struttura a setti in c.a., la tipologia rispetta le norme D.M. 12/02/1982, i solai intermedi e di copertura sono realizzati in latero cemento.

I paramenti esterni sono intonacati con finitura a colorazione bianca, mentre la parte in c.a. è stata realizzata a vista. Il cortile comune antistante all'ambulatorio è destinato ad uso parcheggio per gli utenti.

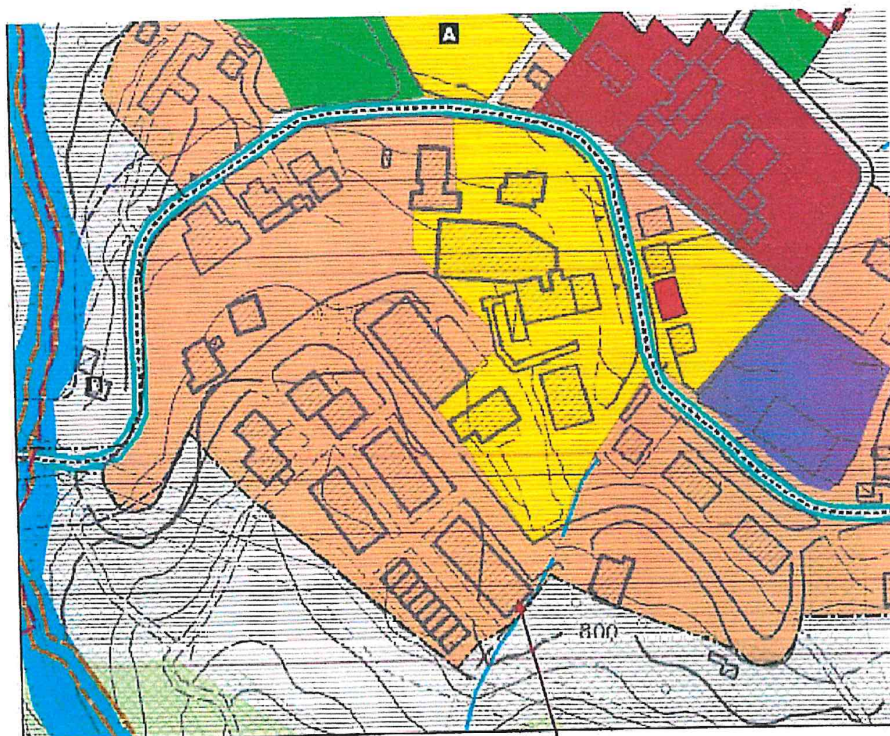
L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo composto da caldaia a metano e corpi scaldanti in radiatori in ghisa; l'impianto elettrico risulta conforme alle norme vigenti all'epoca di costruzione; entrambi gli impianti necessitano di adeguamento alle nuove norme (adeguati differenziali, sezionatori, valvole termostatiche, ecc.).

4. PROPRIETA'

Azienda AUSL di Reggio nell'Emilia, sede legale via Amendola 2, 42122 Reggio nell'Emilia. P.iva – 01598570354,

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il vigente strumento urbanistico è il RUE del Comune di Ventasso, adottato in data 2019, il complesso immobiliare ricade in zona di Sub ambiti urbani consolidati a prevalente funzione residenziale (dei Capoluoghi e delle Frazioni) regolamentato dalle NTC all'art. 33.1; Nella cartografia del RUE la zona in cui ricade il fabbricato oggetto di stima è individuata nella Tav. R5 di cui si riporta un estratto, - gli indici urbanistici non consentono ampliamenti del fabbricato e tanto meno dell'ambulatorio; eventuali modifiche di destinazione d'uso sono possibili restando in ambito servizi-garage, così come richiamato dall'Art. 3 del P.P.L.



Estratto RUE Tav R5 Pianificazione Ambiti urbani consolidati - Ramiseto

Il bene oggetto di stima risulta essere conforme sia dal punto di vista catastale che urbanistico, ciò a seguito di regolarizzazione che lo scrivente ha effettuato a seguito di lievi incongruenze tra lo stato di fatto ed il titolo edilizio, riconducibili a tolleranze di cui all'art. 19 bis, comma 1, 1 bis e i ter, della L.R. 23 del 2004. (CILA prot. 9373 del 7 settembre 2022)



DATI CATASTALI

L'immobile risulta così accatastato:

Catasto fabbricati del comune di Ventasso sez. D Ramiseto

Foglio 38

Mappale 434 sub 1 cat. A/10 Classe U, consistenza 7 vani rend. €. 921,88

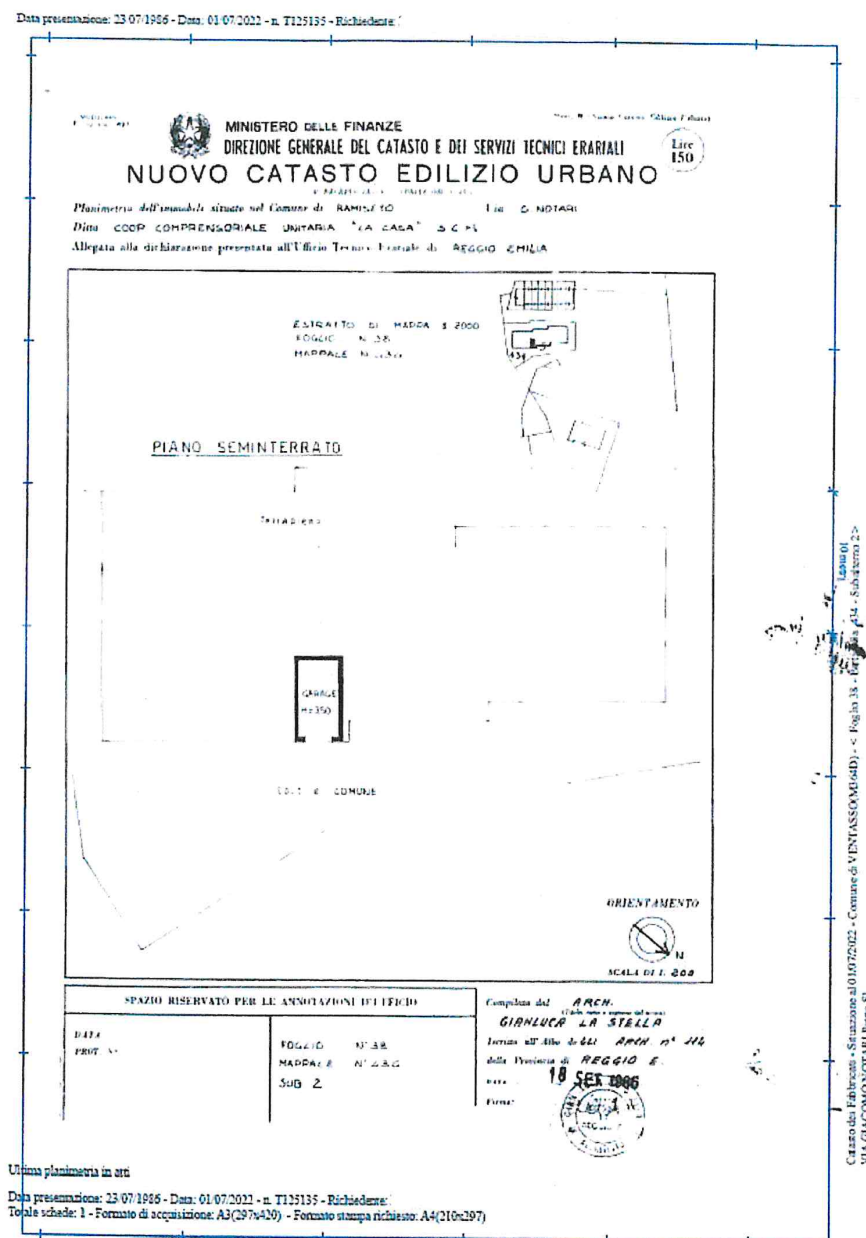
Mappale 434 sub 2 cat. C/6 Classe I Consistenza 16 mq rend. €. 40.49

CONSISTENZA

PIANO	ATTUALE UTILIZZO	SUP. LORDA COPERTA	SUP. SCOPERTA
SI	Ambulatorio medico	178	
SI	Garage	19	
Totale		197 mq	

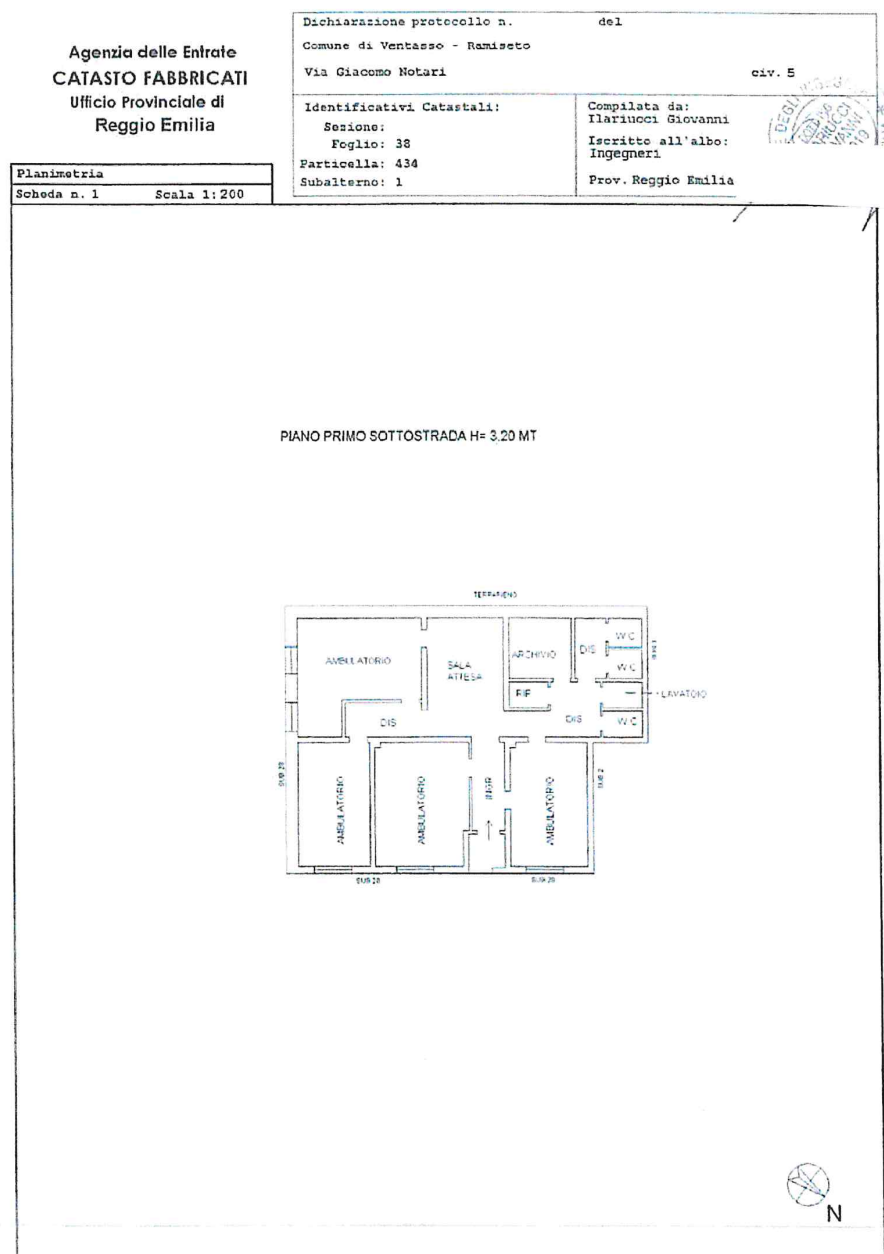


Planimetrie catastali:



Planimetria del garage

Planir



Planimetria catastale ambulatorio

8. STATO DI MANUTENZIONE

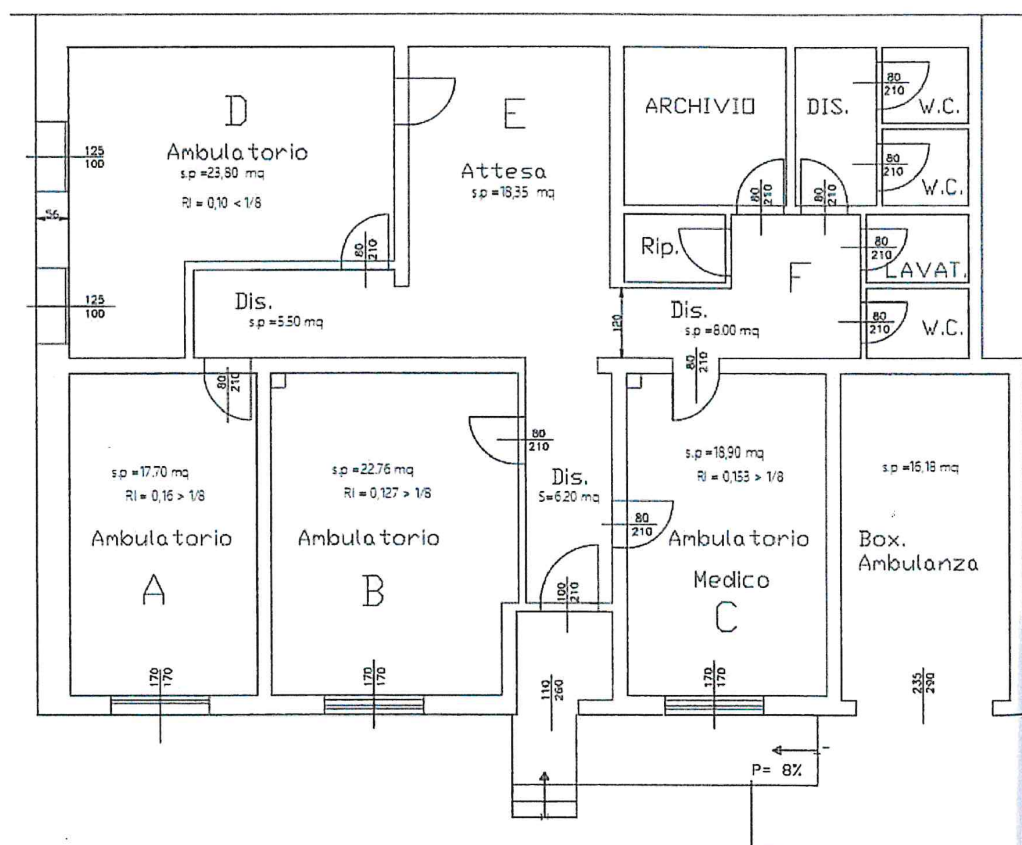
Del fabbricato:

- come descritto ai punti precedenti, il fabbricato si compone di n. 15 alloggi con relativi garage e locali ad uso ambulatorio oggetto di stima; lo stato conservativo/manutenzione lo si può definire buono in ragione alla costante e attenta gestione condominiale che è intervenuta sia su questo fabbricato che sugli altri appartenenti al complesso immobiliare P.P.L.;

in particolare è stata eseguita manutenzione ordinaria al manto di copertura, lattonerie, copertine di protezione degli elementi sporgenti (balconi), inoltre è stata installata linea vita sulla copertura. A tutt'oggi non sono previsti interventi sia urgenti che di ordinaria manutenzione.

Della porzione di fabbricato oggetto di stima:

- l'unità immobiliare è composta da n. 4 locali con destinazione d'uso "ambulatorio", e relativi servizi igienici e disimpegni, nonché di box auto.



- I primi tre locali ad uso ambulatorio posti in fronte strada, più precisamente nella pianta che segue indicati con A-B-C, sono in buone condizioni e necessitano solo di ripristino del tinteggio anche i lavabi risultano funzionanti; fa eccezione il locale A nel quale la parete sul lato Est manifesta forti segni di risalita di umidità dovuta probabilmente ad una non corretta impermeabilizzazione del muro sul lato esterno contro terra; (problema che si era tentato di

risolverlo con controparte). Tutti i locali sono dotati di infissi in metallo a vetro semplice, e quindi di scadente qualità/prestazione energetica.

I locali retrostanti indicati con D-E-F ambulatorio, sala di attesa e archivio, riversano in pessime condizioni di salubrità dovute agli effetti di risalita di umidità sulle pareti lato Est e Sud aggravati da un maggior interrimento e scarsa ventilazione. (si allega alla presente la documentazione fotografica)

-**unità immobiliare ad uso garage**, risulta idoneo per un posto auto e non necessita di interventi di manutenzione straordinaria;

Nei servizi igienici e ripostigli i segni di risalita di umidità sono tenuti nascosti dalla presenza del rivestimento in ceramica.



9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Stima per comparazione:

In base alle indagini effettuate nel paese di Ramiseto e dintorni, nel periodo recente non sono state effettuate transazioni per unità immobiliari di cat. A10 ad uso ambulatorio medico o studio, neppure sono presenti altre offerte sul mercato al fine di desumerne una quotazione per il tipo di immobile. Indagine fatta sui valori OMI per unità immobiliari simili, hanno condotto a valori min. di E/mq 540,00 e max. E/mq 730,00.

Il sottoscritto, ritiene che tali valori di mercato sono riferiti a immobili in buono stato di manutenzione e soprattutto con superficie molto inferiore a quella oggetto di stima, la superficie degli uffici o ambulatori presenti in zona non superano i 70 mq.

Pertanto tale parametro potrebbe essere preso in considerazione con il **valore minimo** applicato solo ai tre locali principali (A-B-C) ed ingresso, aventi adeguata illuminazione e aerazione, tuttavia con una riduzione a E/mq 450,00, dovuta alla necessaria sostituzione degli infissi e porta di ingresso.

Mentre per i locali adibiti a disimpegno e servizi igienici, D-E-F privi di illuminazione naturale si ritiene un valore di stima di 100,00 €/mq

Per quanto riguarda il garage, lo scrivente, ritiene che il valore di stima corretto sia di 400,00 €/mq

PIANO	locale	SUP. netta Su	Prezzo Euro/mq	Prezzo totale Euro
S1	Ambulatorio medico	68.50	450,00	30.825,00
	Sala attesa, e servizi	76	100,00	7.600,00
S1	Garage	16	400,00	6.400,00
Totale		160.50		44.825,00

Stima per Metodo Costi:

Con una semplice formalizzazione, il costo di sostituzione deprezzato è rappresentato dalla somma di due addendi: $Crd = Ca + Crn \cdot Cd$

Dove

-Ca, è il costo attuale dell'area, per ogni mq di SU realizzabile

- Crn si riferisce ai costi attuali necessari alla ricostruzione a nuovo compreso di utile di impresa

- Cd, è il coefficiente di deprezzamento del bene stesso
- Ui, si riferisce all'utile dell'iniziativa immobiliare

Formalizzazione del procedimento

- Comune del Ventasso, territorio di Ramiseto - Zona residenziale

Ca= 10 €/mq

Costo costruzione= 1200,00 €/mq

Ui= (Ca+C cost.)*15%= (10,00+1200,00)*15% = 181,5 €/mq

Crn= 1200,00+181.50= 1391,5 €/mq

Determinazione del coefficiente di deprezzamento: Cd

- privo di adeguamento sismico: 22%
- Vetustà : 46% (35/75) Vita nominale del fabbricato 75 anni
- Manutenzione : 5%
- Adeguamento impianti : 10%
- Totale : 83%

Valore Nuovo €/mq 1391,5

Deduzione €/mq - 1154,94

Costo Deprezz. €/mq 236,56

Crd= 10,00+236.56 = 246,56

Valore Immobile: €/mq 246,56x 160,50 mq = €. 39.572,88



CONCLUSIONI

Dopo quanto sopra esposto e descritto, in merito all'ubicazione ai dati catastali, nonché e soprattutto alla loro descrizione e dati tecnici, gli elementi e le condizioni intrinseche ed estrinseche, che hanno ulteriormente e maggiormente contribuito alla formazione del giudizio di stima sono, l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione e conservazione, l'impossibilità del cambio di destinazione d'uso, l'ubicazione, l'orientamento, la luminosità dei vani, le superfici ed i volumi;

Tutto quanto premesso e da quanto precedentemente esaminato si evince che il valore dell'immobile ricavato dalle stime presentate non è molto discordante; si può pertanto stabilire che sulla base di quanto descritto e dei criteri di stima adottati, il più probabile valore di mercato attuale del bene in oggetto, tenuto presente che nell'odierno mercato, in regime di libera concorrenza, si riscontrano valori incostanti ed a volte contrastanti, tenuto conto, altresì, di tutte quelle condizioni per le quali una diretta valutazione non è possibile, ma che ugualmente gravano sulla stima, possa ragionevolmente esprimersi.

In cifra pari a €. 44.000,00.

Ramiseto, 11/01/2023

Il tecnico . (Ing. Giovanni Ilariucci)





N. 898/2023 RG-VG
N. 1262/2023 cron.

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
Ufficio del Giudice Unico

Verbale di giuramento perizia

L'anno 2023 il giorno 16 del mese di FEBBRAIO
nella Cancelleria del suintestato Tribunale avanti il sottoscritto funzionario giudiziario
è personalmente comparso Mr. GIOVANNI CARLUCCI
nato a _____ il _____
residente in _____
identificato con PROVA IDENTITÀ N. _____
rilasciato dal _____ di _____

1 quale chiede di asseverare con giuramento l'avanti estesa perizia.

Il Cancelliere accolta l'istanza ed ammonito il comparente ai sensi di legge lo invita a prestare giuramento di rito.

Il perito stando in piede ed a capo scoperto giura ripetendo la formula :

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

Del che il presente verbale.

Il Perito



Il Funzionario addetto URP
Il Funzionario addetto URP
Dott.ssa Fabiani Federica



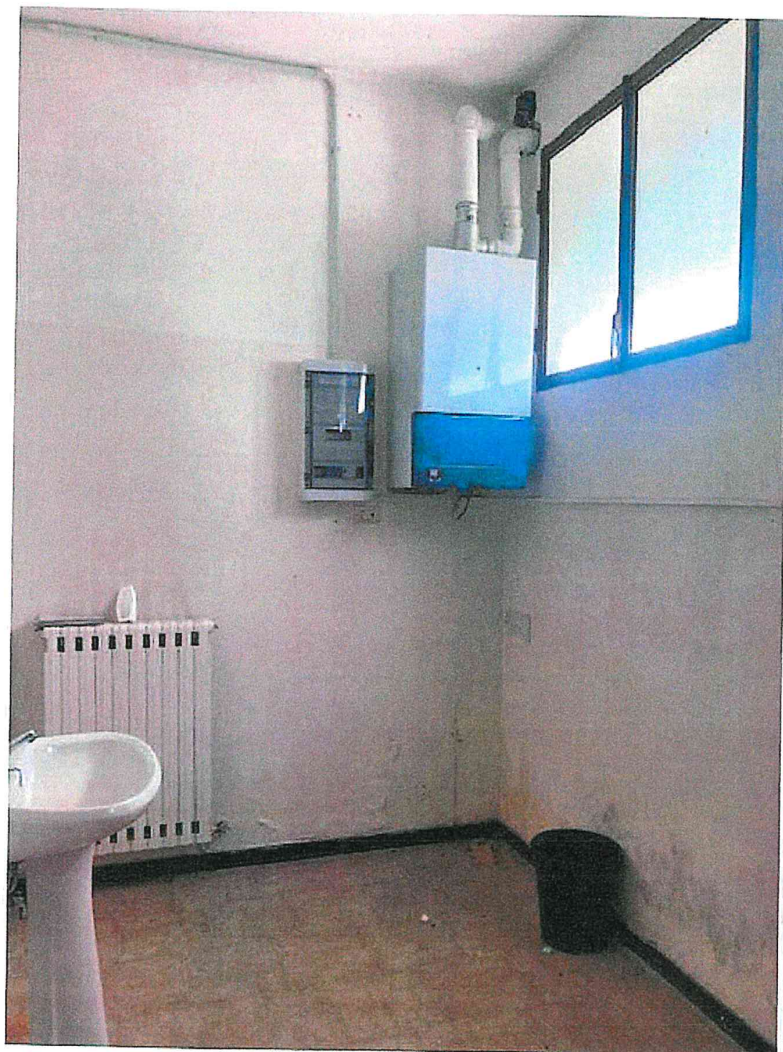
Allegato

Documentazione fotografica interna:



LOCALE E





LOCALE D





LOC. D



LOCALE D





LOCALE A



MIC\MIC_SABAP-BO\04/08/2026\0016718-P



Ministero della cultura

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE
DELL'EMILIA-ROMAGNA

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ
METROPOLITANA DI BOLOGNA

Cod. Fisc. 80151690379 – Codice IPA **OE59A**

Bologna, rif. data segnatrice

All'

AUSL di Reggio Emilia
serviziotecnico@pec.ausl.re.it

Alla

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti
e Paesaggio per le province di
Modena, Reggio Emilia e Ferrara
sabap-mo@pec.cultura.gov.it

Class.: 34.07.01/46

E.p.c

Al Comune di Reggio Emilia (RE)
comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

Oggetto: **REGGIO EMILIA (RE) – Ex sede dell'Istituto Nazionale per l'assicurazione contro le malattie (INAM),
viale Monte San Michele, 8
Dati catastali: Fg. 135, mappale 134
Proprietà: AUSL di Reggio Emilia
Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi dell'art. 12 del D.
Lgs. 42/04 e s.m.i.**

Con riferimento all'immobile indicato in oggetto,

Vista la richiesta di verifica dell'interesse culturale presentata dalla proprietà in data 13/04/2026 ai sensi
dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

Visto il parere di competenza espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le
province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara con nota prot. n. 10682 del 03/07/2026;

Visto il verbale della seduta del 15/07/2026 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale
dell'Emilia Romagna;

Si comunica che l'immobile medesimo **non presenta i requisiti di interesse culturale** di cui agli artt. 10 c.1
e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per i seguenti motivi:

L'immobile in oggetto (fg. 135, mapp. 134) è situato nel settore orientale del centro storico di Reggio
Emilia, in viale Monte San Michele 8, in una zona a carattere prevalentemente residenziale.

Più precisamente, l'edificio è stato ultimato nel 1954 e ha ottenuto l'agibilità nel 1956. Originariamente
sede dell'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro le Malattie (INAM), a partire dagli anni Ottanta del
Novecento, è entrata nella gestione dell'Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, con funzione di poliambulatorio.
In seguito a criticità strutturali dovute agli eventi sismici del 2013, l'edificio è stato dismesso nel 2021, anno in
cui le attività sanitarie sono state trasferite in altra sede. Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra, più
seminterrato e presenta un impianto triangolare, caratterizzato da un cavedio centrale, in parte coperto ai piani
inferiori, e lunghi corridoi di distribuzione posti ad est e ad ovest sui quali si aprono gli ambulatori e i locali di

servizio. Il sistema costruttivo è a telaio trave-pilastro con tamponamenti laterizi. Sul prospetto rivolto verso viale Monte San Michele, il piano terra è rifinito con lastre di travertino bianco, mentre i livelli superiori presentano un intonaco cementizio. Le aperture si dispongono in maniera regolare sui quattro livelli. In corrispondenza del vertice nord, il volume presenta un incavo che ospita la scala di accesso principale, coperta da una pensilina; alle estremità del medesimo prospetto sono collocati altri due ingressi, serviti da una rampa per disabili e da scale. I livelli sono collegati da due corpi scala posti alle estremità meridionali del triangolo, mentre i due vani ascensore sono ubicati all'estremità sud-ovest. Sul lato sud dell'edificio si trova inoltre un corpo di fabbrica accessorio destinato a centrale termica, accessibile tramite una rampa di scale dedicata. Internamente, i locali sono intonacati e tinteggiati e la pavimentazione è in gres o PVC. L'area cortiliva di pertinenza risulta prevalentemente asfaltata e recintata sul lato sud.

L'immobile in oggetto sopra descritto, (fg. 135, mapp. 134), già sede dell'Istituto Nazionale per l'assicurazione contro le malattie, non presenta quindi caratteristiche di rilievo sotto il profilo architettonico e materico-strutturale tali da motivarne la sottoposizione a tutela ai sensi della normativa vigente e, pertanto, **non presenta interesse culturale** ai sensi dell'art. 10 c. 1 e 12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Si rammenta inoltre alla proprietà, in caso di lavori di ristrutturazione comportanti opere di scavo, quanto previsto dagli artt. 28, 88, 90 e segg. del sopra citato D. Lgs. 42/2004 in materia di *tutela archeologica* e dall'art. 41 co.4 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. per quanto concerne la *verifica preventiva dell'interesse archeologico*.

Per i beni di cui all'art. 11, comma 1, lettera a) anche nel caso di successivi ritrovamenti, restano fermi gli obblighi di cui all'art. 50, comma 1, del D. Lgs. 42/2004;

Si evidenzia infine che i beni culturali mobili di cui all'art. 10, comma 1, del D. Lgs. 42/2004 eventualmente conservati nell'immobile sopracitato, rimangono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nella Parte Seconda del citato D. Lgs. 42/2004.

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE

Arch. Francesca Tomba

Soprintendente archeologia belle arti e paesaggio
per la città metropolitana di Bologna

Firmato digitalmente

O= MiC
C= IT

Arch. Claudia Mannino, funz. architetto

Con la collaborazione di:

Arch. Martina Succurro, supporto Ales S.p.A

LA PRESENTE COPIA E' CONFORME ALL'ORIGINALE.

Elenco firme associate al file con impronta SHA256 (hex):

AC280847155589E845CE128E63E39C9AA398FC787B4317773A4CB121F389294F

Firma di FRANCESCA TOMBA. Data firma: 01/01/0001

Firma di Ministero della Cultura. Data firma: 04/08/2026

Busta "A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

Allegato 7 – Domanda di partecipazione

Marca
da
bollo
€ 16,00

Spett. le
Azienda U.S.L. di Reggio Emilia
Servizio Appalti e Patrimonio
Viale Umberto I n. 50
42123 Reggio Emilia

Oggetto: Asta Pubblica per la vendita di immobili di proprietà dell'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia – Lotto 1: Piazza A. Vallisneri n. 3/C Reggio Emilia Lotto 2: Piazza A. Vallisneri n. 4/A 4/B Reggio Emilia Lotto 3: Via Monte San Michele n. 8 Reggio Emilia Lotto 4: Via Mentana n. 15 Guastalla (RE) e Lotto 5: Via G. Notari n. 5 Ventasso Località Ramiseto (RE).

Il/La sottoscritto/a
nato/a a Prov.(.....) il.....
residente a
Prov.(.....) CAP in Via n.
Cittadinanza
C.F..... tel.
e-mailPEC

(in caso di domanda presentata congiuntamente da più persone fisiche, aggiungere altre righe per l'indicazione dei dati anagrafici degli altri offerenti che dovranno tutti sottoscrivere la domanda di partecipazione).

(Parte da compilare solo in caso di impresa individuale, persona giuridica, società ed equiparate)

in qualità di (titolare/legale rappresentante/procuratore)
dell'impresa/società
con sede legale in Prov. (.....) CAP
Via n.
P.IVA.C.F.
tel. e-mail
PEC

(eventualmente giusta procura speciale in data a rogito del
Dott. Notaio in
Rep. N. che si allega in copia)

CHIEDE

di partecipare all'Asta Pubblica per la vendita di immobili di proprietà dell'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia per il/i seguente/i Lotto/i:

- ☐ **Lotto 1:** Immobile ubicato a Reggio Emilia (RE) 42121 in Piazza A. Vallisneri n. 3/C censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
125	17	1	C/1	12	24 mc

- ☐ **Lotto 2:** Immobile ubicato a Reggio Emilia (RE) 42121 in Piazza A. Vallisneri n. 4/A 4/B censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
125	17	37	C/1	12	49 mc

- ☐ **Lotto 3:** Immobile ubicato a Reggio Emilia (RE) 42121 in Via Monte San Michele n. 8 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
135	134	4	B/2	3	16450 mc

- ☐ **Lotto 4:** Immobile ubicato a Guastalla (RE) 42016 in Via Mentana n. 15 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Guastalla (con annessa area cortiliva identificata al Catasto Terreni al Foglio 17 Mappale 70):

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
17	70	1	B/1	2	1660 mc

- ☐ **Lotto 5:** Immobile ubicato a Ventasso Località Ramiseto (RE) 42032 in Via G. Notari n. 5 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ventasso Sezione D Ramiseto:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
38	434	1	A/10	U	7 vani
38	434	2	C/6	1	16 mc

Ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 e s.m.i., consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del medesimo DPR 445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate,

DICHIARA

1. Di essere consapevole che l'immobile/gli immobili verrà/verranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni, pertinenze, ivi compresa l'eventuale mancanza della documentazione e dei requisiti relativi alla conformità degli impianti, di cui al Decreto Ministeriale n. 37/2008;
2. Di provvedere, a proprie spese, allo sgombero dei beni mobili e suppellettili, presenti all'interno dell'immobile/i, che non siano di proprio interesse;
3. Di provvedere alla verifica di ogni eventuale ulteriore modifica edilizio – urbanistica intervenuta successivamente alla data di redazione della perizia di stima;
4. Di esonerare l'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia da ogni responsabilità connessa all'esito di eventuali istanze di concessione in sanatoria e a difformità urbanistiche dell'immobile, e di accettare integralmente, in caso di aggiudicazione, l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere;
5. Di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando l'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
6. Di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che, anche solo parzialmente, sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;
7. Di avere preso visione del Bando integrale d'asta, di tutte le condizioni ivi espresse, delle condizioni e dei termini di pagamento e dei termini per la stipula del contratto e di accettarli incondizionatamente ed integralmente senza riserva alcuna;
8. Di tenere ferma l'offerta per 180 giorni dalla data di scadenza per la presentazione delle offerte, fermo restando che l'offerta dell'aggiudicatario è irrevocabile fino al completamento della procedura;

9. Di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
10. Di essere in possesso dei requisiti necessari per contrarre con la Pubblica Amministrazione;
11. L'inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, avendo a riferimento, in particolare, gli artt. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023 s.m.i.;
12. Di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse secondo la legislazione vigente (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
13. Di avere effettuato il/i deposito/i cauzionale/i a garanzia dell'offerta mediante bonifico bancario o fideiussione bancaria/assicurativa – come da documentazione che si allega alla presente – per un importo pari ad €

DICHIARA INOLTRE

(Nel caso di partecipazione di persone giuridiche, le dichiarazioni dovranno essere rese anche da tutti i soci amministratori se trattasi di S.N.C., da tutti gli accomandatari se trattasi di S.A.S., dagli amministratori con poteri di rappresentanza, i componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza, per ogni altro tipo di Società)

Per le persone giuridiche:

- che la Società è iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di data di iscrizione: forma giuridica:.....

- che la stessa è in regola con il pagamento dei contributi previdenziali ed assistenziali;

- che le persone designate a rappresentarla e impegnarla legalmente sono le seguenti:

Carica	Nome, cognome e codice fiscale	Data e luogo di nascita

- che la Società/Impresa rappresentata non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo e che non sussistono procedimenti in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;

- che le dichiarazioni, di cui ai precedenti punti, sono rese anche per conto di (**barrare per la scelta**):

- ☐ il/i soci/i amministratori (società in nome collettivo);
- ☐ il/i socio/i accomandatario/i (società in accomandita semplice);
- ☐ gli amministratori con poteri di rappresentanza, i componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza (ogni altro tipo di società)

(Tale dichiarazione dovrà essere presentata sia nel caso di partecipazione di persone fisiche che giuridiche)

Dichiara inoltre di essere informato che:

- I dati personali forniti per la partecipazione al presente procedimento e per le successive fasi verranno trattati esclusivamente per le finalità di gestione del procedimento e per lo svolgimento di tutte le attività e adempimenti connessi con la presente procedura;
- Il titolare del trattamento dati è l'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia.

(luogo e data)

(firma)

Si allega alla presente:

- Copia fotostatica (fronte/retro) del documento di identità in corso di validità del Dichiarante;
- Procura speciale (Atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio);
- Documentazione attestante la costituzione della/e garanzia/e.

Busta "B - OFFERTA ECONOMICA
Immobile ubicato a _____ in Via _____ n. _____ Lotto _____"

Allegato 8 – Offerta Economica

Marca
da
bollo
€ 16,00

Spett. le
Azienda U.S.L. di Reggio Emilia
Servizio Appalti e Patrimonio
Viale Umberto I n. 50
42123 Reggio Emilia

Oggetto: Asta Pubblica per la vendita di immobili di proprietà dell'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia – Lotto 1: Piazza A. Vallisneri n. 3/C Reggio Emilia Lotto 2: Piazza A. Vallisneri n. 4/A 4/B Reggio Emilia Lotto 3: Via Monte San Michele n. 8 Reggio Emilia Lotto 4: Via Mentana n. 15 Guastalla (RE) e Lotto 5: Via G. Notari n. 5 Ventasso Località Ramiseto (RE).

Il/La sottoscritto/a
nato/a a Prov.(.....) il.....
residente a
Prov.(.....) CAP in Via n.
Cittadinanza
C.F. tel.
e-mail PEC

(in caso di offerta presentata congiuntamente da più persone fisiche, aggiungere altre righe per l'indicazione dei dati anagrafici degli altri offerenti che dovranno tutti sottoscrivere l'offerta economica).

(Parte da compilare solo in caso di impresa individuale, persona giuridica, società ed equiparate)

in qualità di (titolare/legale rappresentante/procuratore)
dell'impresa/società
con sede legale in Prov. (.....) CAP
Via n.
P.IVA. C.F.
tel. e-mail
PEC

(eventualmente giusta procura speciale in data a rogito del
Dott. Notaio in
Rep. n. che si allega in copia)

in relazione al Bando d'Asta Pubblica per la vendita di immobili di proprietà dell'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia di cui al Protocollo AUSLRE n. del

consapevole/i delle responsabilità civili e penali derivanti da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 76 del D.P.R. del 28 dicembre 2000, n. 445

OFFRE

Per l'immobile di cui al **Lotto** _____ ubicato a _____ (____)
(indicare numero del Lotto) (indicare il Comune in cui è ubicato l'immobile) (Provincia)
in Via _____ n. _____
(indicare l'indirizzo in cui è ubicato l'immobile)

censito al Catasto Fabbricati del Comune di _____

Foglio _____ Mappale _____ Subalterno _____

La somma di € _____ **(in cifre),** _____ **(in lettere)**

(luogo e data)

(firma)

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO DI ISCRIZIONE ALLA CAMERA DI
COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA**

(resa ai sensi dell'art. 46 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa n. 445/2000)

Compilare tutte le sezioni in stampatello

Il/La sottoscritt

nat_ a

il

residente a

Via

codice fiscale

nella sua qualità di

dell'Impresa

D I C H I A R A

che l'Impresa è iscritta nel Registro delle Imprese di

con il numero Repertorio Economico Amministrativo

Denominazione:

Forma giuridica:

Sede:

Sedi secondarie e
Unità Locali

Codice Fiscale:

Data di costituzione

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Numero componenti in carica:

PROCURATORI E PROCURATORI SPECIALI

Numero componenti in carica

--

--

NOME	COGNOME	LUOGO E DATA DI NASCITA	RESIDENZA	CODICE FISCALE
------	---------	-------------------------	-----------	----------------

NOME	COGNOME	LUOGO E DATA DI NASCITA	RESIDENZA	CODICE FISCALE
------	---------	-------------------------	-----------	----------------

NOME FISCALE	COGNOME	LUOGO E DATA DI NASCITA	RESIDENZA	CODICE
-----------------	---------	-------------------------	-----------	--------

COMPONENTI ORGANISMO DI VIGILANZA (OVE PREVISTO) **

NOME	COGNOME	LUOGO E DATA DI NASCITA	RESIDENZA	CODICE FISCALE

SOCIO DI MAGGIORANZA O SOCIO UNICO (NELLE SOLE SOCIETA' DI CAPITALI O COOPERATIVE DI NUMERO PARI O INFERIORI A 4 O NELLE SOCIETA' CON SOCIO UNICO)***

NOME	COGNOME	LUOGO E DATA DI NASCITA	RESIDENZA	CODICE FISCALE

DIRETTORE TECNICO (OVE PREVISTI)

NOME	COGNOME	LUOGO E DATA DI NASCITA	RESIDENZA	CODICE FISCALE

Dichiara, altresì, che l'impresa gode del pieno e libero esercizio dei propri diritti, non è in stato di liquidazione, fallimento o concordato preventivo e non ha in corso alcuna procedura dalla legge fallimentare.

LUOGO

DATA

IL TITOLARE/LEGALE RAPPRESENTANTE

*** I procuratori e i procuratori speciali:** Nella dichiarazione sostitutiva dovranno essere indicati, ai sensi **dell'art. 91, comma 5 del D.Lgs 159/2011***, i procuratori generali e i procuratori speciali e i loro familiari conviventi.

N.B. Dovranno essere indicati soltanto i procuratori generali e speciali che, sulla base dei poteri conferitigli, siano legittimati a partecipare alle procedure di affidamento di appalti pubblici di cui al D.Lgs 163/2006, a stipulare i relativi contratti in caso di aggiudicazione (per i quali sia richiesta la documentazione antimafia) e, comunque, più in generale, i procuratori che esercitano poteri che per la rilevanza sostanziale e lo spessore economico sono tali da impegnare sul piano decisionale e gestorio la società determinandone in qualsiasi modo le scelte o gli indirizzi.

***Art. 91, comma 5 del D.Lgs 159/2011:** "Il prefetto estende gli accertamenti pure ai soggetti che risultano poter determinare in qualsiasi modo le scelte o gli indirizzi dell'impresa".(cfr. **circolare del Ministero dell'Interno n. 11001/119/20(8) del 05/11/2013**).

**** Organismo di vigilanza:** l'art. 85, comma 2 bis del D.Lgs 159/2011 prevede che i controlli antimafia siano effettuati, nei casi contemplati dall' art. 2477 del c.c., al sindaco, nonché ai soggetti che svolgono i compiti di vigilanza di cui all'art. 6, comma 1, lett. b) del D.Lgs 8 giugno 2011, n. 231.

*****Socio di maggioranza:** si intende "la persona fisica o giuridica che detiene la maggioranza relativa delle quote o azioni della società interessata".

N.B. Nel caso di più soci (es. 3 o 4) con la medesima percentuale di quote o azioni del capitale sociale della società interessata, non è richiesta alcuna documentazione relativa al socio di maggioranza.

La documentazione dovrà, invece, essere prodotta nel caso in cui i soci (persone fisiche o giuridiche) della società interessata al rilascio della comunicazione o informazione antimafia siano ciascuno titolari di quote o azioni pari al 50% del capitale sociale.

Ciò in coerenza con l'art. 91, comma 5 del D.Lgs 159/2011 e la sentenza n. 4654 del 28/08/2012 del Consiglio di Stato Sez. V.

Variazioni degli organi societari - I legali rappresentanti degli organismi societari, nel termine di trenta giorni dall'intervenuta modificazione dell'assetto societario o gestionale dell'impresa, hanno l'obbligo di trasmettere al prefetto che ha rilasciato l'informazione antimafia, copia degli atti dai quali risulta l'intervenuta modificazione relativamente ai soggetti destinatari delle verifiche antimafia.

La violazione di tale obbligo è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria (da 20.000 a 60.000 Euro) di cui all'art. 86, comma 4 del D. Lgs. 159/2011.

Nel caso di documentazione incompleta (es. dichiarazioni sostitutive prive di tutti i soggetti di cui all' art. 85 del D.Lgs. 159/2011) l'istruttoria non potrà considerarsi avviata e quindi non potranno decorrere i termini previsti dall' art. 92, commi 3 e 4 del D.Lgs 159/2011.