

SGT Associati  
Piccinini Silvia Gianferrari Giampiero Rizzi Alessandro  
42124 - Reggio nell'Emilia - Via Manicardi n. 10  
P.iva: 02033060357 - Email: info@essegiti.com - Pec: sgtassociati@pec.it



■ **Data della valutazione**

martedì 23/02/2021

■ **Data del rapporto**

martedì 23/02/2021

## Perizia di stima

Unità immobiliari al civico 15 di via Enzo Ferrari in Castelnuovo né Monti

■ **Numero della pratica**

2021-11

■ **Richiedente valutazione**

Spett.le Dott. Baldini Corrado Commissario liquidatore di "UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in  
Via MEUCCIO RUINI, 10 - 42124 REGGIO NELL'EMILIA - RE  
Tel. +390052207951



■ **Valutatore**

Geom. Alessandro Rizzi  
Via CIRILLO MANICARDI, 10 - 42124 REGGIO NELL'EMILIA - RE  
Tel. 0522506212

■ **Tipo di Valutazione**

Liquidazione coatta amministrativa

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

Perizia di stima degli immobili in proprietà alla società in liquidazione coatta amministrativa UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA.

"La Pieve Residenze - Alloggio e Autorimessa pertinenziale"

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

CASTELNOVO NE' MONTI:

ALLOGGIO FOGLIO 40 PARTICELLA 345 SUBALTERNO 8;  
AUTORIMESSA FOGLIO 40 PARTICELLA 345 SUBALTERNO 19;

■ **Valore**

145.000,00 € Diconsi Euro centoquarantacinquemila



*Am. F. J. J. J.*



## COMPENDIO IMMOBILIARE

### ■ Lotto 01 - Appartamento su due livelli subalterno 8 e Autorimessa singola subalterno 19

1	Appartamento con Garage pertinenziale Via ENZO FERRARI, 15 - 42035 - CASTELNOVO	
Classificazione	Appartamento con Garage pertinenziale	
Comune	CASTELNOVO NE' MONTI	
Indirizzo	Via Enzo ferrari, 15	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 40 Part. 345 Sub. 19 Fg. 40 Part. 345 Sub. 8	
Superficie (m <sup>2</sup> )	142,07	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	1.020,62	
Valore di mercato (€)	145.000,00	



## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento con Garage pertinenziale, sito in Via ENZO FERRARI, 15 - CASTELNOVO NE' MONTI (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento con Garage pertinenziale Via ENZO FERRARI, 15 - 42035 - CASTELNOVO NE' MONTI (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 23/02/2021.

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di CASTELNOVO NE' MONTI Comune Catastale di CASTELNOVO NE' MONTI  
Catasto Fabbricati  
Fg. 40 Part. 345 Sub. 19 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 2, 19 m<sup>2</sup>, Rendita 98,13 €  
Fg. 40 Part. 345 Sub. 8 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 2, 6 vani, Rendita 495,80 €

## 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.: RZZLSN67D18L826G, su formale incarico ricevuto dal Dott. Baldini Corrado nato a Reggio Emilia in data 07.10.1973, C.F. BLD CRD 73R07 H223T, in qualità di Commissario liquidatore di UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE, con sede a Reggio Emilia in Via Meuccio Ruini n. 10, C.F. e P.IVA 00301010351, proprietaria delle unità immobiliari oggetto della presente allo scopo della determinazione del più probabile Valore di Mercato.

Compendio:  
La Pieve Residenze

Ubicazione:  
Regione Emilia-Romagna  
Provincia Reggio Emilia  
Comune Castelnovo né Monti  
Posizione Capoluogo  
Indirizzo: Via Enzo Ferrari 15

Reggio nell'Emilia, data rapporto martedì 23/02/2021

Pagina 2 di 20



#### Contesto urbano:

Le unità immobiliari risultano ubicate all'interno dell'intervento immobiliare denominato "La Pieve Residenze" posto al termine di via Enzo Ferrari in comune di Castelnovo né Monti (RE).

#### Conformazione plani-volumetrica

Il progetto edificatorio risulta composto da cinque palazzine residenziali che si sviluppano su tre livelli fuori terra di cui l'ultimo mansardato e un livello seminterrato dedicato alle autorimesse. Tipologie diverse, a seconda della disposizione degli spazi interni e differenti metrature contraddistinguono gli appartamenti; in particolare, a piano terra completi di giardino, ai piani superiori bilocali o quadrilocali su due livelli dotati di logge e terrazze e riscaldamento autonomo. Finiture e l'utilizzo di materiali e tecnologie rispondenti alle richieste dalle normative in materia di isolamenti termo-acustici e di risparmio energetico, ha consentito il raggiungimento di livelli di efficientamento energetico compresi tra le classi D e F.

#### Mobilità

Il complesso risulta ubicato all'inizio dell'abitato di Castelnovo verso nord, all'interno di un quartiere dove sono collocati un centro sportivo, una piscina con centro termale e spa, supermercato e una scuola. Via Ferrari viabilità chiusa che termina in corrispondenza del complesso si presenta con sedime ampio e marciapiedi su ambo i lati.

#### Situazione occupazionale

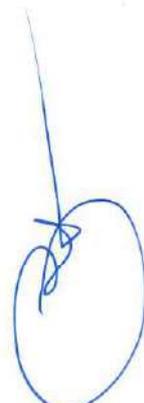
Alla data del sopralluogo e della valutazione le unità immobiliari si presentano libere da locazioni.

### MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

#### Assunto:

- che a seguito del sopralluogo effettuato, ha potuto verificare il contesto, lo stato dei luoghi e le tipologie edilizie prevalenti della zona nella quale risultano inserite le unità immobiliari in perizia;
- 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 della zona interessata;
- che sono stati verificati i valori assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi ad immobili nella medesima microzona affini a quelli 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 quelli 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 visure e acquisizione di copia dei titoli abilitativi ed autorizzativi dall'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di Castelnovo né Monti;
- 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, 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 più probabile valore di mercato degli immobili in proprietà alla società in liquidazione coatta amministrativa UNIECO S.C..



Am. J. Piccinini



## SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Spett.le Dott. Baldini Corrado Commissario liquidatore di "UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Via MEUCCIO RUINI, 10 - 42124 REGGIO NELL'EMILIA - RE Tel. +390052207951 CF: 00301010351 - PIVA: 00301010351
Valutatore	Geom. Alessandro Rizzi Via CIRILLO MANICARDI, 10 - 42124 REGGIO NELL'EMILIA - RE Tel. 0522506212 Nato il 18/04/1967 a VIADANA CF: RZZLSN67D18L826G

## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

### ■ 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..."

Reggio nell'Emilia, data rapporto martedì 23/02/2021



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.

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a Market Comparison Approach]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach  Market Comparison Approach  Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

## LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Appartamento su due livelli subalterno 8 e Autorimessa singola subalterno 19
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento con Garage pertinenziale Via ENZO FERRARI, 15 - 42035 - CASTELNOVO NE' MONTI (RE)

## SCHEDA IMMOBILE

### LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via ENZO FERRARI, 15 - 42035 - CASTELNOVO NE' MONTI (RE)

#### Denominazione

<b>Data inserimento</b>	23/02/2021	<b>Data ultima modifica</b>	13/04/2021
<b>Codice</b>	UNIECO LA PIEVE S8 e S19		
<b>Classificazione</b>	Appartamento con Garage pertinenziale		
<b>Denominazione</b>	Appartamento e autorimesa al civico n...		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di manutenzione		
<b>Superficie</b>	142,07 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



*Art. Gianferrari*



### Ubicazione

Via ENZO FERRARI, 15 -  
42035 CASTELNOVO NE' MONTI - (RE)  
Zona OMI: D1/Periferica/FELINA-MONCHIO-FARIOLO PRE`-RIVOLECCHIO

### Descrizione principale

In valutazione:

piano secondo: appartamento con duplice affaccio sud-ovest, accessibile da vano scala comune con ascensore, catastalmente identificato con il sub. 8.  
Presenta ingresso su ampia zona pranzo/soggiorno con balcone, cucina abitabile, zona notte accessibile da disimpegno che distribuisce due camere da letto una matrimoniale e una singola oltre ad un servizio igienico; al piano superiore, mediante scala interna di collegamento con gradini in legno, ampio locale mansardato open-space con travi a vista in legno e un secondo servizio igienico.

piano seminterrato: autorimessa singola, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico corsello di manovra e rampa di accesso/recesso (sub.32), catastalmente identificata al subalterno n. 19 sviluppa una superficie di circa 20 mq.

Nel seminterrato è presente impianto di illuminazione, pavimentazione in battuto di cemento liscio con trattamento superficiale antipolvere e muri, pareti e soffitti, in cemento a vista.  
L'autorimessa di dimensione sufficiente allo stazionamento di un solo veicolo, con altezza utile interna pari a 2.50 mt, è posizionata lungo il perimetro sud dell'edificio e il vano d'accesso è dotato di serranda metallica in lamiera zincata con apertura basculante.

### Provenienza e titolarità

I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla ditta SOC COOP LIM UNIECO a seguito di:

a) Compravendita con atto a ministero Dr. Beccari Giuseppe del 29.06.1999 Rep. 177.850/24.725, registrato a Reggio Emilia il 16.07.1999 al n. 5.133 e trascritto in data 05.08.1999 ai nn. 16.090/10.890;

### Urbanistica e vincoli

Per quanto desunto dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico comunale di Castelnuovo né Monti, il compendio immobiliare in perizia risulta edificato in forza delle pratiche edilizie autorizzative, di seguito elencate:

- Permesso di Costruire n° 01/335 del 15.09.2001;
- Permesso di Costruire n° 01/452 del 20.06.2002;
- Permesso di Costruire n° 02/396 del 07.11.2002;
- D.I.A. n° 04/208 del 01.07.2004;
- D.I.A. n° 04/337 e n° 04/338 del 04.11.2004;
- Agibilità attestata mediante silenzio assenso in data 21.01.2013 prot. n°1.099, pratica n°01/452-A;

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

## GEOGRAFIA

**LOTTO 01-Apartmento con Garage pertinenziale Via ENZO FERRARI, 15 - 42035 - CASTELNOVO NE' MONTI (RE)**

### Ubicazione

<b>Regione</b>	EMILIA-ROMAGNA	<b>Provincia</b>	RE
<b>Comune</b>	CASTELNOVO NE' MONTI		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Via ENZO FERRARI		
<b>Civico</b>	15	<b>Cap</b>	42035
<b>Latitudine</b>	44° 26' 10,9860"	<b>Longitudine</b>	10° 25' 1,4700"

### Mappa

SGT Associati

Piccinini Silvia Gianferrari Giampiero Rizzi Alessandro

42124 - Reggio nell'Emilia - Via Manicardi n. 10

P.iva: 02033060357 - Email: info@essegiti.com - Pec: sgtassociati@pec.it



#### ■ Confini

##### CONFINI

L'unità immobiliare alloggio, al piano primo e secondo confina a:

- nord con unità immobiliare subalterno 9 e vano scala comune subalterno 30;
- est con unità immobiliare subalterno 13;
- sud con prospetto esterno;
- ovest con prospetto esterno;

L'unità immobiliare autorimessa al piano seminterrato confina a:

- nord con corsello comune autorimesse e rampa accesso/recesso subalterno 32;
- est con autorimessa subalterno 18;
- sud con terrapieno;
- ovest con autorimessa 20;

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via ENZO FERRARI, 15 - 42035 - CASTELNOVO NE' MONTI (RE)**



*Gi. Piccinini*



## ■ Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)
	<p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>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.</p> <p>I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>· La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.</li><li>· Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), 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.</li><li>· Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), 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).</li></ul> <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>· lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;</li><li>· i pilastri/colonne interne;</li><li>· lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);</li><li>· la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;</li><li>· i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;</li></ul> <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>· le rampe d'accesso esterne non coperte;</li><li>· i balconi, terrazzi e simili;</li><li>· il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;</li><li>· gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;</li><li>· le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</li></ul>



### ■ Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	78,68	1,00	78,68
Superficie balconi	SUB	12,51	0,25	3,13
Superficie soffitta	SOF	83,78	0,60	50,27
Superficie garage autorimessa	SUG	19,99	0,50	10,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>194,96</b>		<b>142,07</b>
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				<b>-</b>

### ■ Consistenza per il Piano Primo

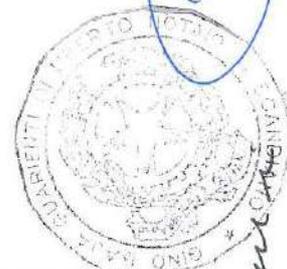
Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	78,68	S1	1,00	78,68
	12,51	SUB	0,25	3,13
<b>Totale per piano</b>	<b>91,19</b>			<b>81,81</b>

### ■ Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	83,78	SOF	0,60	50,27
<b>Totale per piano</b>	<b>83,78</b>			<b>50,27</b>

### ■ Consistenza per il Piano Seminterrato

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	19,99	SUG	0,50	10,00
<b>Totale per piano</b>	<b>19,99</b>			<b>10,00</b>

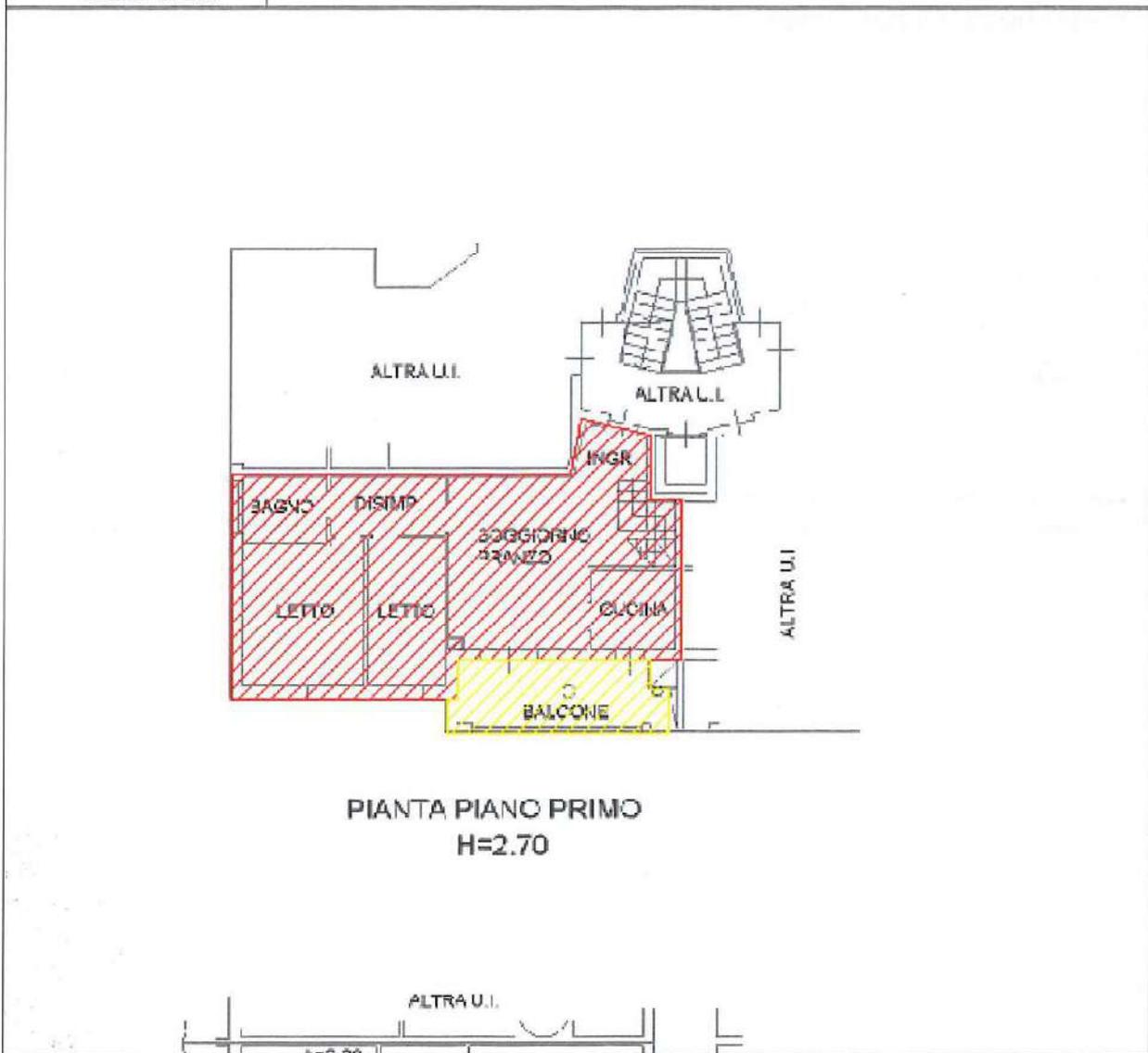


*Handwritten signature in blue ink.*



**Planimetria**  
**UNIECO LA PIEVE S8 e S19-Apartmento con Garage pertinenziale Via ENZO FERRARI, 15**  
**CASTELNOVO NE' MONTI-RE**

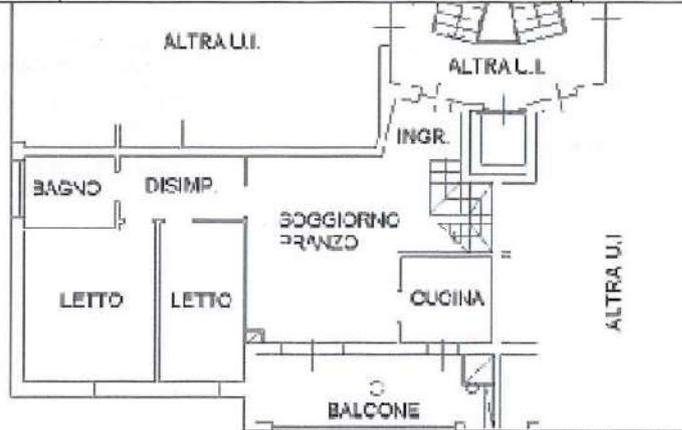
<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria catastale		
<b>Piano</b>	Piano Primo	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>			<b>N° Documento</b> 1
<b>Reggio Emilia</b>	Sezione: Foglio: 40 Particella: 345 Subalterno: 8	Rizzi Alessandro Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Reggio Emilia N. 0166
<b>Scala 1:200</b>			



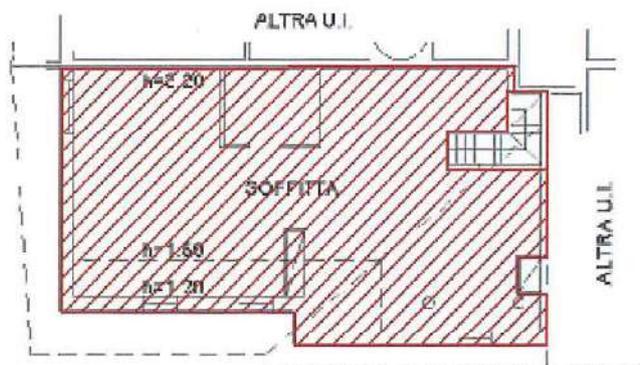


**Planimetria**  
**UNIECO LA PIEVE S8 e S19-Apartmento con Garage pertinenziale Via ENZO FERRARI, 15**  
**CASTELNOVO NE' MONTI-RE**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria catastale		
<b>Piano</b>	Piano Secondo	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>		<b>N° Documento</b>	1

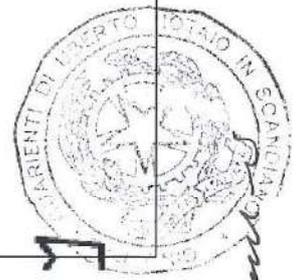


**PIANTA PIANO PRIMO**  
**H=2.70**



**PIANTA PIANO SECONDO**

*Handwritten signature in blue ink.*

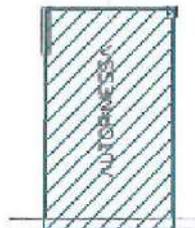


*Handwritten signature in black ink.*



**Planimetria**  
**UNIECO LA PIEVE S8 e S19-Appartamento con Garage pertinenziale Via ENZO FERRARI, 15**  
**CASTELNOVO NE' MONTI-RE**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria catastale		
<b>Piano</b>	Piano Seminterrato	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>		<b>N° Documento</b>	2
<b>Ufficio Provinciale di Reggio Emilia</b>	<b>Identificativi Catastali:</b>	<b>Compilata da:</b>	
	Sezione: Foglio: 40 Particella: 345 Subalterno: 19	Ferrari Gianpaolo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Modena N.	
1	Scala 1:200		



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H 250

**CARATTERISTICHE****LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via ENZO FERRARI, 15 - 42035 - CASTELNOVO NE' MONTI (RE)****Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	78,7	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie balconi	SUB	12,5	m <sup>2</sup>	0,25
Superficie soffitta	SOF	83,8	m <sup>2</sup>	0,60
Superficie garage autorimessa	SUG	20,0	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie commerciale	SUP	142,1	m <sup>2</sup>	-

**Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	23/02/2021	giorno/mese/anno	-

**CONSISTENZA CATASTALE**

<b>Comune amministrativo di</b>	CASTELNOVO NE' MONTI	<b>Provincia di</b>	RE
---------------------------------	----------------------	---------------------	----

**Fabbricati - Comune catastale di CASTELNOVO NE' MONTI (C219)**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		40	345	19	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	2	19 m <sup>2</sup>	98,13	20,00
2		40	345	8	A 2 -Abitazioni di tipo civile	2	6 vani	495,80	120,00
<b>Totali</b>								<b>593,93</b>	<b>140,00</b>

**Dettagli catasto fabbricati**

(1) - Dettagli Particella Fg. 40 Part. 345 Sub. 19 (Bene principale) Situazione in atti al 13/04/2021

Piano di accesso: S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 20,00 m<sup>2</sup>

Documenti di riferimento

N.4 - M345 S19 del 13/04/2021

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

SOC COOP LIM UNIECO CF. 00301010351 in proprietà al 19/04/2021 per 1/1

(2) - Dettagli Particella Fg. 40 Part. 345 Sub. 8 (Bene principale) Situazione in atti al 13/04/2021

Piano di accesso: 1-2

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 120,00 m<sup>2</sup>

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte\*\*: 117 m<sup>2</sup>

DI CLASSAMENTO (n. 19039.1/2019)

Documenti di riferimento

N.5 - M345 S08 del 13/04/2021

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

SOC COOP LIM UNIECO CF. 00301010351 in proprietà al 19/04/2021 per 1/1





## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento con Garage pertinenziale sito in CASTELNOVO NE' MONTI (RE), Via ENZO FERRARI, 15, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
 La data di stima è martedì 23/02/2021.

## COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

### ■ Appartamento con Garage pertinenziale - Via ENZO FERRARI, 13 - CASTELNOVO NE' MONTI (RE) - Comparabile A

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	Porzione del fabbricato condominiale ad uso civile abitazione posto nel Comune di Castelnovo ne' Monti (RE), Via Enzo Ferrari n. 13 costituita da: - appartamento al piano terra (piano rialzato) (subalterno 4), comprendente pranzo-soggiorno, cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone, oltre ad autorimessa al piano primo sottostrada.	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	81,63 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari	
<b>Data</b>	29/01/2020	
<b>Prezzo</b>	81.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla ditta intestata a seguito di: a) Compravendita con atto a ministero Dr. Fatuzzo Andrea del 29.01.2020 Rep: 10504, Racc: 7163, trascritto a Reggio Emilia il 18.02.2020 ai nn. di R.G. 3222 e R.P. 2165	





**Appartamento con Garage pertinenziale - Via ENZO FERRARI, 13 - CASTELNOVO NE' MONTI (RE) - Comparabile B**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)		
<b>Descrizione</b>	Porzione del fabbricato condominiale ad uso civile abitazione posto nel Comune di Castelnuovo ne' Monti (RE), Via Enzo Ferrari n. 19 costituita da: - un appartamento al piano primo, composto da ingresso, soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno ed una camera, con annesso balcone a livello e con sovrastanti soppalco e soffitta al secondo piano sottotetto oltre ad una autorimessa al piano primo sottostrada.		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	82,09 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-		
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-		
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-		
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-		
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)		
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari		
<b>Data</b>	01/02/2021		
<b>Prezzo</b>	90.000,00 €		
<b>Nota Prezzo</b>	I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla ditta intestata a seguito di: a) Compravendita con atto a ministero Dr.ssa Gasparini Casari Cristina del 01.02.2021 Rep: 13102, Racc: 10119, trascritto a Reggio Emilia il 08.02.2021 ai nn. di R.G. 2720 e R.P. 2016		



*Handwritten signature in blue ink.*



*Handwritten signature in black ink.*



### Location map comparabili



### MARKET COMPARISON APPROACH LOTTO 01 - Appartamento con Garage pertinenziale Via ENZO FERRARI, 15 - 42035 - CASTELNOVO NE' MONTI (RE)

#### Stima a Market Comparison Approach

#### Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.  
Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.  
Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie soffitta (SOF): La superficie soffitta è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.  
Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.  
Unità di misura: m<sup>2</sup>;

#### Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento con Garage pertinenziale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.



### Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	81.000,00	90.000,00	-
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	70,3	57,0	78,7
Superficie balconi (SUB) m <sup>2</sup>	5,7	4,5	12,5
Superficie soffitta (SOF) m <sup>2</sup>		22,7	83,8
Superficie garage autorimessa (SUG) m <sup>2</sup>	19,8	20,7	20,0

### Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,250
Superficie soffitta	0,600
Superficie garage autorimessa	0,500

### Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) 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 (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_i = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_a(S1) = 81.000,00 * 1,00 / 81,63 = 992,28 \text{ €/m}^2$$

$$p_b(S1) = 90.000,00 * 1,00 / 82,09 = 1.096,36 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.096,36 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 992,28 \text{ €/m}^2$$

### Analisi dei prezzi marginali

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(S1) = 992,28 * 1,00 = 992,28 \text{ €/m}^2$$

$$p_b(S1) = 992,28 * 1,00 = 992,28 \text{ €/m}^2$$





#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$[i(\text{SUB})] = 0,25$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 992,28 * 0,25 = 248,07 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 992,28 * 0,25 = 248,07 \text{ €/m}^2$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie soffitta (SOF)

$[i(\text{SOF})] = 0,60$  rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SOF}) = 992,28 * 0,60 = 595,37 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SOF}) = 992,28 * 0,60 = 595,37 \text{ €/m}^2$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

$[i(\text{SUG})] = 0,50$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 992,28 * 0,50 = 496,14 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 992,28 * 0,50 = 496,14 \text{ €/m}^2$$

#### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	992,28	992,28	
Superficie balconi (SUB) €/m <sup>2</sup>	248,07	248,07	
Superficie soffitta (SOF) €/m <sup>2</sup>	595,37	595,37	
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m <sup>2</sup>	496,14	496,14	



### 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...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		81.000,00		90.000,00
Superficie principale (S1)	(78,7-70,3)	8.335,15	(78,7-57,0)	21.542,40
Superficie balconi (SUB)	(12,5-5,7)	1.681,92	(12,5-4,5)	1.977,12
Superficie soffitta (SOF)	(83,8-0,0)	49.879,93	(83,8-22,7)	36.359,13
Superficie garage autorimessa (SUG)	(20,0-19,8)	79,38	(20,0-20,7)	-362,18
<b>Prezzo corretto</b>		<b>140.976,38</b>		<b>149.516,46</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(Pmax - Pmin) * 100] / Pmin = [(149.516,46 - 140.976,38) * 100] / 140.976,38 = 6,06\% > 5\%$ .

### Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(140.976,38 + 149.516,46) / 2 = 145.246,42$  €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

**LOTTO 01 - Appartamento con Garage pertinenziale Via ENZO FERRARI, 15 - 42035 - CASTELNOVO NE' MONTI (RE)**

### Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	145.246,42

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

145.000,00 €

Diconsi Euro centoquarantacinquemila



*Aut. Immob.*



## QUADRO RIASSUNTIVO

### ■ Lotto 01 - Appartamento su due livelli subalterno 8 e Autorimessa singola subalterno 19

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento con Garage pertinenziale Via ENZO FERRARI, 15 - 42035 - CASTELNOVO NE' MONTI (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 23/02/2021</b> è pari a 145.000,00 € per 142,1 m <sup>2</sup> pari a 1.020,41 €/m <sup>2</sup>	 145.000,00
<b>Totale</b>		<b>145.000,00</b>
<b>Totale Lotti</b>		<b>145.000,00</b>

## CONCLUSIONI

### Perizia di stima

Il sottoscritto, in considerazione di quanto sopra analizzato e tenuto conto della procedura liquidatoria nella quale UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA è inserita, tenuto conto delle peculiarità dei cespiti, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, dello stato di manutenzione generale delle singole unità immobiliari, del grado di finitura e della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, determina il valore commerciale del compendio in perizia in complessivi Euro 145.000,00 (dicomi euro centoquarantacinquemila/00).

## FIRME

Alessandro Rizzi

Collegio Geometri  
e Geometri Laureati  
della Provincia di Reggio Emilia



Iscrizione Albo  
N. 1668

Geometra  
Rizzi Alessandro  
C.F. RZZ LSN 67D18 L825G

Repertorio n. 10.373

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**  
REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Gino Baja Guarienti, notaio in Scandiano, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia,  
CERTIFICO

che il signor:

- **RIZZI ALESSANDRO**, nato a Viadana il giorno 18 aprile 1967, domiciliato a Reggio Emilia in Via Manicardi n. 10, codice fiscale RZZ LSN 67D18 L826G, geometra, 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 bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità" ed ha quindi sottoscritto in mia presenza la medesima perizia.

Scandiano, Piazza Boiardo n. 1, il giorno diciannove aprile duemilaventuno (19/4/2021).

*Gino Baja Guarienti*





## DOCUMENTI

### UNIECO LA PIEVE S8 e S19 Appartamento con Garage pertinenziale Via ENZO FERRARI, 15 CASTELNOVO NE' MONTI (RE)

#### ■ Elenco Planimetrie

##### **N. 1 Immagine della pagina n.1 di PLN S8 del 13/04/2021**

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Primo

Il documento è stampato esternamente a questo report.

##### **N. 2 Immagine della pagina n.1 di PLN S19 del 13/04/2021**

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Seminterrato

Il documento è stampato esternamente a questo report.

#### ■ Elenco Estratti di mappa catastali

##### **N. 3 LASER del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio .

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

#### ■ Elenco Visure catastali

##### **N. 4 M345 S19 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio .

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di CASTELNOVO NE' MONTI Comune catastale di CASTELNOVO NE' MONTI

Catasto Fabbricati

Fg. 40 Part. 345 Sub. 19 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 19 m<sup>2</sup>

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

##### **N. 5 M345 S08 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio .

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di CASTELNOVO NE' MONTI Comune catastale di CASTELNOVO NE' MONTI

Catasto Fabbricati

Fg. 40 Part. 345 Sub. 8 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 6 vani

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

#### ■ Elenco Planimetrie catastali

##### **N. 6 PLN S08 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio .

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

##### **N. 7 PLN S19 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio .

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

#### ■ Elenco Elaborato planimetrico

##### **N. 8 EP345 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio .

Il documento è stampato nelle Immagini delle Elaborato planimetrico.

#### ■ Elenco Elenco subalterni

##### **N. 9 ES345 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio .

Il documento è stampato nelle Immagini delle Elenco subalterni.



### ■ Elenco Fotografie esterni

**N. 10 IMG\_20170904\_094114 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 11 IMG\_20170904\_094127 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 12 IMG\_20170904\_094149 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

### ■ Elenco Fotografie interni

**N. 13 IMG\_20170904\_092837 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie interni.

**N. 14 IMG\_20170904\_092856 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie interni.

**N. 15 IMG\_20170904\_092908 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie interni.

**N. 16 IMG\_20170904\_092937 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie interni.

**N. 17 IMG\_20170904\_092950 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie interni.

**N. 18 IMG\_20170904\_092957 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie interni.

**N. 19 IMG\_20170904\_093005 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie interni.

**N. 20 IMG\_20170904\_093033 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie interni.

**N. 21 IMG\_20170904\_093102 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie interni.

**N. 22 IMG\_20170904\_093106 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie interni.

**N. 23 IMG\_20170904\_093113 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie interni.

**N. 24 IMG\_20170904\_093128 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie interni.



**N. 25 IMG\_20170904\_093140 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie interni.

**N. 26 IMG\_20170904\_093150 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie interni.

**N. 27 IMG\_20170904\_093158 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie interni.

**N. 28 IMG\_20170904\_093221 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie interni.

**N. 29 IMG\_20170904\_093235 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie interni.

**N. 30 IMG\_20170904\_093524 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie interni.

■ **Elenco Fotografie autorimessa**

**N. 31 IMG\_20170904\_093614 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie autorimessa.

**N. 32 IMG\_20170904\_093626 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie autorimessa.

**N. 33 IMG\_20170904\_093739 del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie autorimessa.

■ **Elenco Atti compravendita comparabili**

**N. 34 COMPA A (01) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 35 COMPA A (02) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 36 COMPA A (03) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 37 COMPA A (04) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 38 COMPA A (05) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 39 COMPA A (06) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.



**N. 40 COMPA A (07) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 41 COMPA A (08) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 42 COMPA A (09) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 43 COMPA A (10) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 44 COMPA A (11) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 45 COMPA A (12) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 46 COMPA A (13) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 47 COMPA A (14) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 48 COMPA A (15) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 49 COMPA A (16) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 50 COMPA A (17) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 51 COMPA A (18) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 52 COMPA A (19) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 53 COMPA A (20) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 54 COMPA A (21) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 55 COMPA A (22) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.



**N. 56 COMPA B (01) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 57 COMPA B (02) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 58 COMPA B (03) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 59 COMPA B (04) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 60 COMPA B (05) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 61 COMPA B (06) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 62 COMPA B (07) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 63 COMPA B (08) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 64 COMPA B (09) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 65 COMPA B (10) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 66 COMPA B (11) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 67 COMPA B (12) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 68 COMPA B (13) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

**N. 69 COMPA B (14) del 13/04/2021**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.



**Estratti di mappa catastali**

**N. 3 - LASER**





**Visure catastali**

**N. 4 - M345 S19**



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

**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 13/04/2021

Data: 13/04/2021 - Ora: 11.04.51 Fine  
 Visura n.: T133044 Pag: 1

**Dati della richiesta** Comune di CASTELNOVO NE' MONTI ( Codice: C219)  
**Catasto Fabbricati** Provincia di REGGIO NELL' EMILIA  
 Foglio: 40 Particella: 345 Sub.: 19

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbani	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale Totale
1		40	345	19			C06	2	19 m²	Totale: 20 m²	Euro 98,13

Indirizzo: VIA ENZO FERRARI piano S1  
 Classamento proposto e validato (DDM 701/84)

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC COOP LIM UNIBECO con sede in REGGIO NELL' EMILIA COSTITUZIONE del 11/01/2005 protocollo n. RE0002376 in atti dal 11/01/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 681/2005)	0030100351*	1/1 Proprietà per 1/1

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune C219 - Sezione - Foglio 40 - Particella 345

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Visure catastali**

**N. 5 - M345 S08**

Data: 13/04/2021 - Ora: 11.04.08 Fine  
 Visura n.: T132463 Pag: 1

**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 13/04/2021



**Dati della richiesta** Comune di CASTELNOVO NE' MONTI ( Codice: C219)  
**Catasto Fabbricati** Provincia di REGGIO NELL' EMILIA  
 Foglio: 40 Particella: 345 Sub.: 8

**Dati identificativi**

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
Sezione Urbani	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Rendita
	40	345	8			A/2	2	6 vani	120 m <sup>2</sup>	Euro 495,80

Indirizzo: VIA ENZO FERRARI n. 15 piano: 1-2;  
 classamento e rendita: non rettificati; entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

**INTESTATO**

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI ONERI REALI	
N.	I	CODICE FISCALE	
SOC COOP LIM UNIECO con sede in REGGIO NELL' EMILIA		0030010351*	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 11/01/2005 protocollo n. RE0002576 in atti dal 11/01/2005 Registrazione: COSTITUZIONE in 681/2005	(1) Proprietà per 1/1

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune C219 - Sezione - Foglio 40 - Particella 345

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

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



**Planimetrie catastali**

**N. 6 - PLN S08**

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Reggio Emilia**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u.i.m Comune di Castelnuovo Ne' Monti Via Enzo Ferrari _____ civ. 15	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: _____	Rizzi Alessandro
Foglio: 40	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 345	Prov. Reggio Emilia
Subalterno: 8	N. 01668

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO  
H=2.70



PIANTA PIANO SECONDO





**Planimetrie catastali**

**N. 7 - PLN S19**

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Reggio Emilia</b>	Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelnovo Me' Monti Via Enzo Ferrari _____ civ. _____	
	Identificativi Catastali: Sesione: _____ Foglio: 40 Particella: 345 Subalterno: 19	Compilata da: Ferrari Gianpaolo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Modena _____ N. 230

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H 250





**Elenco subalterni**

**N. 9 - ES345**

  
 Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: CASTELNOVO NEI MONTI  
 Elenco Subalterni

Data: 13/04/2021 - Ora: 11.05.38 - Pag: 1  
 Visura n. : T133713 Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	VIA FERRARI ENZO	15	S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
2	VIA FERRARI ENZO	15	S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3	VIA FERRARI ENZO	15	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	VIA FERRARI ENZO	15	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	VIA FERRARI ENZO	15	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	VIA FERRARI ENZO	15	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	VIA FERRARI ENZO	15	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	VIA FERRARI ENZO	15	1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	VIA FERRARI ENZO	15	1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
10	VIA FERRARI ENZO	15	1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	VIA FERRARI ENZO	15	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	VIA FERRARI ENZO	15	1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	VIA FERRARI ENZO	15	1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	VIA FERRARI ENZO		S1			AUTORIMESSA
15	VIA FERRARI ENZO		S1			AUTORIMESSA
16	VIA FERRARI ENZO		S1			AUTORIMESSA
17	VIA FERRARI ENZO		S1			AUTORIMESSA
18	VIA FERRARI ENZO		S1			AUTORIMESSA
19	VIA FERRARI ENZO		S1			AUTORIMESSA
20	VIA FERRARI ENZO		S1			AUTORIMESSA
21	VIA FERRARI ENZO		S1			AUTORIMESSA
22	VIA FERRARI ENZO		S1			AUTORIMESSA
23	VIA FERRARI ENZO		S1			AUTORIMESSA
24	VIA FERRARI ENZO		S1			AUTORIMESSA
25	VIA FERRARI ENZO		S1			AUTORIMESSA
26	VIA FERRARI ENZO		S1			AUTORIMESSA
30	VIA FERRARI ENZO	15	S1-T1-2			VANO SCALA, ASCENSORE, PORTICO E LOCALI COMUNI AI SUBALTERNI DAL 1 AL 13 DEL MAPPALE 345
31	VIA FERRARI ENZO		S1			GIOCO BIMBI COMUNE AI SUBALTERNI DAL 1 AL 13 DEL MAPPALE 345
32	VIA FERRARI ENZO		S1			CORSELLO E RAMPA COMUNI A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 345
33	VIA FERRARI ENZO		S1-T			AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 345
34	VIA FERRARI ENZO		S1			POSTO AUTO SCOPERTO
35	VIA FERRARI ENZO		S1			POSTO AUTO SCOPERTO

Unità immobiliari n. 32

Tributi craxiali: 0,00

Visura telematica



**Fotografie esterni**

**N. 10 - IMG\_20170904\_094114**



**N. 11 - IMG\_20170904\_094127**



**N. 12 - IMG\_20170904\_094149**





**Fotografie interni**

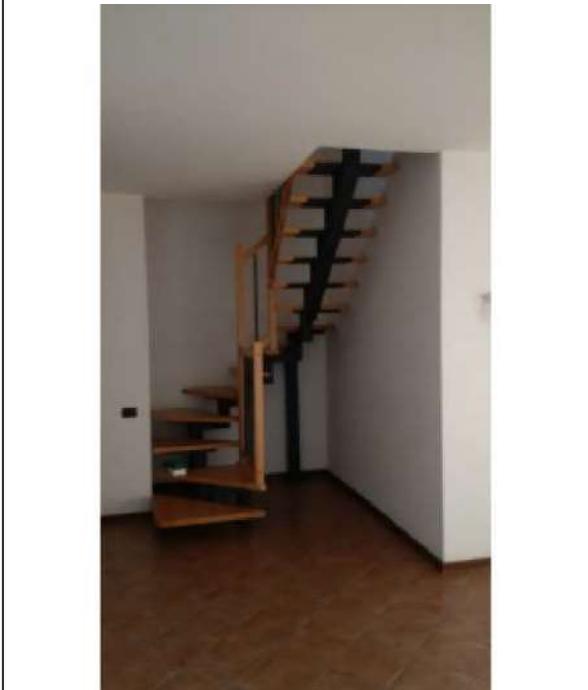
**N. 13 - IMG\_20170904\_092837**



**N. 14 - IMG\_20170904\_092856**



**N. 15 - IMG\_20170904\_092908**

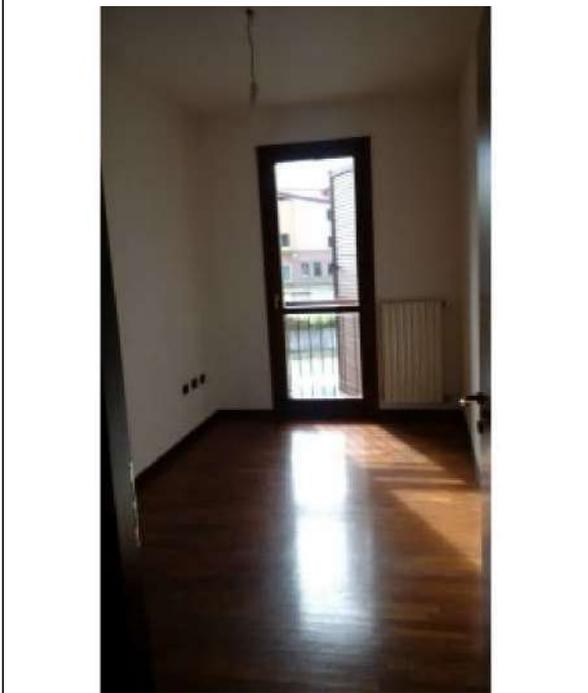


**N. 16 - IMG\_20170904\_092937**





**N. 17 - IMG\_20170904\_092950**



**N. 18 - IMG\_20170904\_092957**

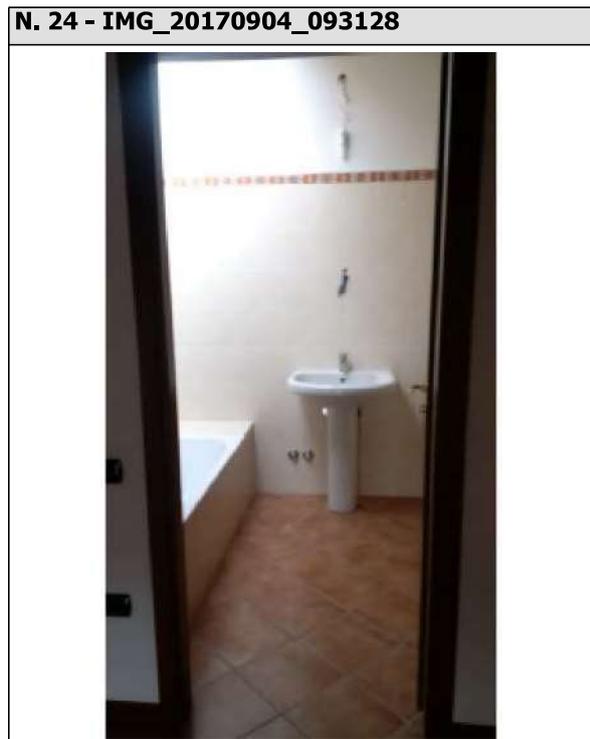


**N. 19 - IMG\_20170904\_093005**

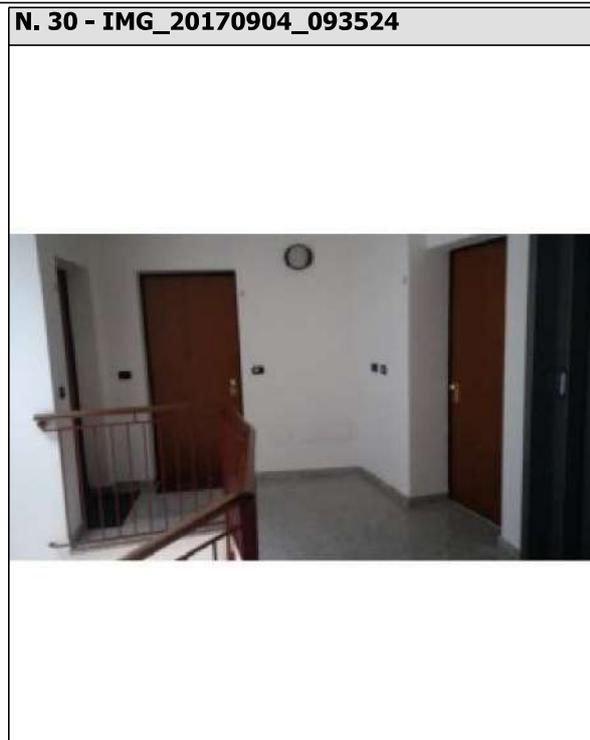


**N. 20 - IMG\_20170904\_093033**

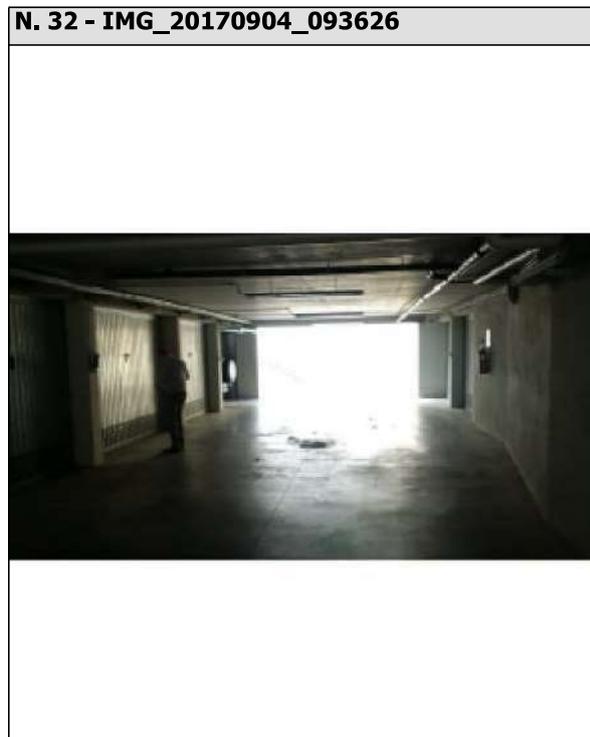








**Fotografie autorimessa**





**N. 33 - IMG\_20170904\_093739**



**Atti compravendita comparabili**

**N. 34 - COMPA A (01)**

	<b>Ispezione Ipotecaria</b> Data 13/04/2021 Da 12:58:02
Direzione Provinciale di Reggio Emilia Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	
<b>Ispezione telematica</b> per stato ipotecario	Ipotesi n. 120815 del 12/04/2021 Errore segnalato: Errore formato orario
Allegato GEMAC per conto di UNICREDIT/0012298	
Nota di Prescrizione - Titoli Idemmatici Registro generale 3122 Registro Particolari 2145	Data di presentazione 10/01/2020
<b>Documento composto da 21 pagine</b>	
<b>Firmatario</b> Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority) IT VATIT-80052590587 Organizzazione TINIT-FI2NOR73M27462U Firmatario Notario S.cadenza 07/03/2029	



**Atti compravendita comparabili**

**N. 35 - COMP A (02)**

<p>Reportorio N. 10804</p> <p>Fascicolo N. 7969</p>	<p><b>VENDITA</b></p> <p>REPUBBLICA ITALIANA</p> <p>29 gennaio 2020</p> <p>In Castellino ne' Monti (RE), nel mio studio posto in via I<sup>o</sup> Maggio n. 16...          Avanti a me <b>ANDREA FATUZZO</b> notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio nell'Emilia, con residenza in Castellino ne' Monti, sono comparso i signori:</p> <p><b>BARANI MARIA ROSA</b>, nata a Novellara (RE), il giorno 28 maggio 1937, residente a Poggio nell'Emilia (RE), via Fratelli Cervi n. 93/1, la quale dichiara di conservare lo stato vedovile e di avere il seguente codice fiscale BRN MRS 37568 F9K0A.</p> <p><b>CASTELLARI GRAZIANO</b>, nato a Castellino ne' Monti (RE), il giorno 2 settembre 1972, residente a Carpineti (RE), via Frimbolara n. 4, il quale dichiara di essere di stato civile Eneo e di avere il seguente codice fiscale CST 02N 729702 C219F.</p> <p>Dati comparanti, della cui identità personale lo notaio sono certo, mi richiama di ricevere il presente atto in forza del quale</p> <p><b>CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:</b></p> <p>La signora <b>BARANI MARIA ROSA</b></p> <p><b>V E N D E</b></p> <p>al signor <b>CASTELLARI GRAZIANO</b> il quale accetta ed acquista <b>il diritto di piena ed intera proprietà di porzione del Trilocale B' del complesso residenziale denominato "La Pieve Residente", con circoscrizione area cont-</b></p>
---	--

**Atti compravendita comparabili**

**N. 36 - COMP A (03)**

<p>Int. sito in Comune di Castellino ne' Monti (RE), località La Pieve, annesso al sito di via Enzo Ferrari, civico n. 13, costituito da:</p> <p>A) Appartamento al piano terra (piano rialzato) (subalimento 4), con pertinenze piano-scoperto, cortina, districoperto, camera da letto, bagno e balcone.</p> <p>confineante con vano scala ed ascensore comune di cui al subalimento 32, con riquadri di cui ai subalimenti 31 e 5 e con area cortina comune di cui al subalimento 35.</p> <p>B) Autonomia di piano primo sottotetto (subalimento 20), di pertinenza dell'appartamento descritto alla precedente lettera A).</p> <p>confineante con cortina di manovra comune di cui al subalimento 34, con riquadri di cui ai subalimenti 24 e 28 e con terrapieno.</p> <p>La sopra descritto unità immobiliare sono attualmente censite nel <b>Catasto Fabbricati del Comune di Castellino ne' Monti</b> al foglio 46, mappa 9.</p> <p><b>321 sub. 4</b> - via Enzo Ferrari n. 13 - piano T - categoria A/2 - classe 2 - vano 4 - superficie catastale vano 70 mq, totale escluse aree scoperte 68 mq - Rendita Catastale euro 300,53</p> <p><b>321 sub. 35</b> - via Enzo Ferrari - piano S1 - categoria C/6 - classe 2 - mq 18 - superficie catastale 20 mq - Rendita Catastale euro 90,96.</p> <p>Alle unità immobiliari oggetto della presente vendita comparano i proprietari diretti di cui proprietà tutte parti comuni del fabbricato nel quale sono comprese, tale per legge, ai sensi dell'articolo 1157 del Codice Civile, tutte le destinazioni, con particolare riferimento ai beni di cui al foglio 46 mappa 9:</p> <p>sub. 32 - via Enzo Ferrari n. 13 - piani S1-T-1-2 - <b>B.C.N.C.</b> - vano scala,</p>	
--	--



**Atti compravendita comparabili**

**N. 37 - COMP A (04)**

	<p>obiettore, portico e locali comuni ai subaltri da 1 a 13 del mappale 321;</p> <p>sub. 33 - via Enzo Ferrari n. 13 - piano 51 - B.C.N.C. - gioco broli comune ai subaltri da 1 a 13 del mappale 321;</p> <p>sub. 34 - via Enzo Ferrari n. 13 - piano 51 - B.C.N.C. - coperta e terra comuni a tutti i subaltri del mappale 321;</p> <p>sub. 35 - via Enzo Ferrari n. 13 - piano 51 T. - B.C.N.C. - area cortina comune a tutti i subaltri del mappale 321;</p> <p><b>IL PREZZO</b></p> <p>della presente vendita viene fissato, come i componenti nel dichiaro, nella complessiva somma di euro 81.000,00 (ottantamille e zero centesimi), che la venditrice dichiara di ricevere contestualmente alla sottoscrizione del presente atto dall'acquirente, al quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo, ogni eccezione in contrario rimossa.</p> <p>In esecuzione delle disposizioni derivate dall'articolo 35 comma 22 del D.L. 223 del 4 luglio 2006, convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, i signori BARRAI MARIA ROSA e CASTELLARI ROZANNO, da me notaro ammessi sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace o falsa in atti, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2005 n. 445, dichiarano</p> <p>di essere stati resi edotti da me notaro circa i vantaggi e le titolazioni offerte dal disposto del prezzo, su apposito conto corrente dedicato, intestato a me notaro, ai sensi dell'articolo 1 comma 63 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, così come modificata dalla Legge 4 agosto 2017 n. 124 ma di non volersi avvalere di tale facoltà;</p> <p>di che il pagamento dell'acquirente alla venditrice del prezzo come sopra</p>
--	---

**Atti compravendita comparabili**

**N. 38 - COMP A (05)**

	<p>convenio ed indulto è stato effettuato mediante assegno circolare emesso in data 24/04/2021, per conto di "CASSA CENTRALE RASCA CREDITO COOPERATIVO ITALIANO", filiale di Casale, in data 04/04/2021, n. conto 00000000000000000000, intestato alla signora "BARRAI MARIA ROSA", con causale "voce trasferibile".</p> <p>di la venditrice, di essere analista dell'opera di mediazione della società "IMMOBILIARE NE MONTI SRL", con sede legale in "Castellaro", Mont. (RE), via Roma n. 255, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Reggio nell'Emilia, codice fiscale e partita I.V.A. 02695140255, numero REA RE-297302 e di aver consegnato alla società medesima, a seguito di provvigione, la somma di euro 2.272,00 (due mila duecento e ottanta euro), I.V.A. compresa, pagati mediante bonifico bancario eseguito da "EMILBANCA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA", filiale di Reggio nell'Emilia, in data 24 gennaio 2021, TRN ID n. 070720001542173448128001280017, a saldo della futura n. 3/2020, emessa in data 9 gennaio 2020.</p> <p>di incaricarmi, di non essere avvalso dell'opera di mediatore.</p> <p><b>SONO PATTE E CLAUSOLE DELLA PRESENTE VENDITA.</b></p> <p>Art. 31 A) sensi e per gli effetti del comma 1 bis dell'articolo 29 della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, introdotto dall'articolo 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertita, con modificazioni, dalla Legge 122 del 30 luglio 2010;</p> <p>e) da ora che gli sistemi di informazione catastale sopra riportati sono quelli riferiti alle pertinenti disposizioni in Camera e rifugiarli in un'altra modalità oggetto di vendita che, in ogni caso, senza visione e sottoscrizione</p>
--	---



**Atti compravendita comparabili**

**N. 39 - COMPA A (06)**

<p>soluzione del comparativo e di cui scatta, il allegato sono la lettera "A" e "B", per firmare porre integrità e consistenza del presente atto;</p> <p>La venditrice signora BARBARA MARIA ROSA dichiara che i dati di identità, cognome e stato civile, nonché i particolari sono corretti e che le planimetrie e i disegni allegati sono sostanzialmente conformi all'attuale stato di fatto della unità immobiliare qui alienata;</p> <p>La natura e l'oggetto dell'operazione è di natura di compravendita immobiliare, in esecuzione della stipula del presente atto, in conformità dell'iscrizione catastale con le rubriche del Registro Immobiliare;</p> <p>Art. 2) La unità immobiliare oggetto del presente atto vengono venduta e cessione acquistano nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto all'acquirente, signor CASTELLARI GRAZIANO, il corpo e non è ristretto, con ogni accostamento, accessione e pertinenza, con gli usi e le servitù, legalmente esistenti e compresi, così come fino ad oggi possiede e possedute, con particolare riferimento:</p> <p>alla convenzione urbanistica attuativa per la realizzazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica "P. Centro Città" comparati "C19" e "C19" del PRG stipulato con il Comune di Castelvetro ne Monti in via di atto a rincontro dottoressa Georgia Manzoni, notaia in Reggio nell'Emilia, in data 11 settembre 2001, Repertorio n. 685, registrato a Reggio nell'Emilia in data 1° ottobre 2001 al n. 4036, in trascritto in data 4 ottobre 2001 al n. 12996 del Registro Provinciale;</p> <p>alla convenzione di sensi della Legge 7 agosto 1990 n. 241 per la realizzazione della opera di urbanizzazione in atto a ministero medesimo notaia Georgia Manzoni, in data 11 settembre 2001, Repertorio n. 687, n. 12996 del Registro Provinciale;</p>
--

**Atti compravendita comparabili**

**N. 40 - COMPA A (07)**

<p>stato a Reggio nell'Emilia in data 1° ottobre 2001 al n. 4535, in trascritto in data 12 aprile 2002 al n. 5228 del Registro Provinciale;</p> <p>La natura e l'oggetto dell'operazione è di natura di compravendita immobiliare, in esecuzione della stipula del presente atto, in conformità dell'iscrizione catastale con le rubriche del Registro Immobiliare;</p> <p>Art. 3) La venditrice signora BARBARA MARIA ROSA dichiara che la unità immobiliare oggetto del presente atto viene venduta e cessione acquistano nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto all'acquirente, signor CASTELLARI GRAZIANO, il corpo e non è ristretto, con ogni accostamento, accessione e pertinenza, con gli usi e le servitù, legalmente esistenti e compresi, così come fino ad oggi possiede e possedute, con particolare riferimento:</p> <p>alla convenzione urbanistica attuativa per la realizzazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica "P. Centro Città" comparati "C19" e "C19" del PRG stipulato con il Comune di Castelvetro ne Monti in via di atto a rincontro dottoressa Georgia Manzoni, notaia in Reggio nell'Emilia, in data 11 settembre 2001, Repertorio n. 685, registrato a Reggio nell'Emilia in data 1° ottobre 2001 al n. 4036, in trascritto in data 4 ottobre 2001 al n. 12996 del Registro Provinciale;</p> <p>alla convenzione di sensi della Legge 7 agosto 1990 n. 241 per la realizzazione della opera di urbanizzazione in atto a ministero medesimo notaia Georgia Manzoni, in data 11 settembre 2001, Repertorio n. 687, n. 12996 del Registro Provinciale;</p>
---



**Atti compravendita comparabili**

**N. 41 - COMPA A (08)**

<p>sono non ancora realizzate, per le quali sia configurabile la responsabilità          totale dell'acquisto, ai sensi dell'articolo 63 comma 4 sopra citato;          -che prevedeva, a proprio cura e spesa, la trascrizione all'eventuale          di condanno, copia autentica del presente atto di vendita, ovvero della          razione di avvenuta stipula dello stesso, ai sensi e per gli effetti dell'arti-          colo 63 comma 5 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile;</p> <p>Art. 61. L'originario BAREZ CASTELLARI GRAZIANO si obbliga a trascrive-          re tutto le clausole contenute nel Regolamento di Condominio e le alleghe          Tabelle Millesimali, relativi al fabbricato nel quale sono comprese le unità          immobiliari acquistate;</p> <p>Art. 61. Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, la vende-          tra, signora BARIANI MARIA ROSA, espressamente avvenuta di me notaio          circa le mansioni previste dall'articolo 15 del presente Decreto, garantisce          che gli impieghi posti al servizio delle unità immobiliari oggetto di vendita          sono conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione e          funzionanti e consegnate all'acquirente, signor CASTELLARI GRAZIANO,          contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, tutta la relativa docu-          mentazione amministrativa e tecnica, nonché i libri di uso e manuten-          zione degli impianti stessi;</p> <p>Art. 71. La venditrice, signora BARIANI MARIA ROSA, dichiara che la imma-          nità della unità immobiliare oggetto dell'atto di presente della società "UNITEDCO          SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede in          Reggio nell'Emilia (RE), codice fiscale 06391010391, in virtù di atto di ven-          dita e rinvio del debitore Emilia Linda Lu Bairo, nato in Reggio nell'Emi-          lia, in data 21 dicembre 2004 Registro n. 6024/1116, registrato a Reggio</p>
---

**Atti compravendita comparabili**

**N. 42 - COMPA A (09)**

<p>nell'Emilia, in data 21 dicembre 2004 al n. 154882, le trascritto in data 26 di-          cembre 2004 al n. 202291 del Registro Particolar, del cui parti, circoscriz-          condizioni, la stipula è lo scaturito, l'attuale acquirente signor CASTEL-          LARI GRAZIANO dichiara di essere a conoscenza, accettando</p> <p>Art. 61) possesso, ad ogni conseguenza effetto attivo e passivo, viene tra-          scritto con decorrenza dalla data odierna in caso di registrazione, signor CA-          STELLARI GRAZIANO, al quale la venditrice consegna, contestualmente          alla sottoscrizione del presente, atto le chiavi delle unità immobiliari affari-          to;</p> <p>Art. 61) ai sensi e per gli effetti dell'articolo 46 secondo comma della Legge          28 febbraio 1965 n. 47 e successive modificative ed integrazioni e dell'arti-          colo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la venditrice signora BARIANI          MARIA ROSA, dichiara che:</p> <p>- il fabbricato nel quale sono comprese le unità immobiliari oggetto del pre-          sente atto venne edificato, nella sua consistenza originaria, in virtù di con-          cessione edilizia rilasciata dal Comune di Castelfranco nel Monti in data 26          giugno 2002 n. 01/452 Protocollo n. 18925;</p> <p>- i lavori di costruzione vennero iniziati in data 10 settembre 2002, come          da comunicazione presentata al Comune di Castelfranco nel Monti in data 9          settembre 2002 ed assenti agli atti del Comune con Protocollo n. 12012;</p> <p>- in data 7 novembre 2002 il Comune di Castelfranco nel Monti rilasciò con-          cessione edilizia n. 02/296 Protocollo n. 15212 per opere in valutate alla          concessione n. 452/2001 sopra citate;</p> <p>- in data 4 novembre 2004 venne presentata al Comune di Castelfranco nel          Monti denuncia di inizio attività n. 04/338 per variare in metri le cose d'ope-</p>
---



**Atti compravendita comparabili**

**N. 43 - COMPA A (10)**

	<p>na, abitato agli atti del Comune con Protocollo n. 15615;</p> <p>- in data 21 gennaio 2013 il Responsabile del Settore del Comune di Capovalice nel corso di una visita effettuata di persona all'immobile, nel foglio n. 01450-A Protocollo n. 1069 (a seguito di domanda presentata in data 11 luglio 2006 ed assunta agli atti del Comune con Protocollo n. 10423);</p> <p>- successivamente e fino ad oggi, non sono state eseguite, nelle unità immobiliari oggetto di vendita, altre opere edilizie che richiedessero il rilascio di ulteriori titoli abilitativi, anche in sanatoria, di sensi della normativa vigente;</p> <p>- non è mai stato aditato al corso dei provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 41 della Legge 26 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;</p> <p>Art. 180) Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 5 giugno 2001 n. 380, la venditrice signora BIANCHI MARIA ROSA dichiara che la superficie dell'area di pertinenza del fabbricato di cui al foglio 40 mapale 321, nel quale sono comprese le unità immobiliari oggetto di vendita, è inferiore a mq. 5.000 (cinquemila), per cui non è necessario allegare al presente atto Certificato di Destinazione Urbanistica;</p> <p>Art. 15) Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto della normativa nazionale contenuta nel D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, così come modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, con le modifiche apportate dalla Legge n. 90 del 3 agosto 2013 nonché di quella regionale contenuta nella delibera della Giunta Regionale n. 1000/2015 del 20 luglio 2015 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 184 del 24 luglio 2015) e n. 1275 del 7 settembre 2015,</p>
--	---

**Atti compravendita comparabili**

**N. 44 - COMPA A (11)**

	<p>verbale 2015 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 277 del 19 settembre 2015), in vigore dal 1° ottobre 2015, la venditrice signora BIANCHI MARIA ROSA;</p> <p>- in relazione all'appartamento di cui al subalterno 4, conosciuto all'acquirente in origine dall'Abitante di Provvidenza Energetica rilasciato in data 22 novembre 2015 (obiettivamente) da soggetto certificato e accreditato dal competente organismo regionale nel rispetto dei requisiti e contenuti di cui alla normativa regionale di appartenenza. Abitanto che, in altro originale, si affida al presente atto sotto la lettera "C", per fornire tutta l'assistenza e sostanziale, con la precisazione che dalla data del suo rilascio ad oggi non si sono verificate cause di decadenza dell'Abitamento, né, o l'esecuzione di interventi di manutenzione o ristrutturazioni che abbiano modificato le prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, ovvero ancora il mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza nei termini di legge;</p> <p>- in relazione all'abitazione di cui al subalterno 25, dichiara che trattasi di unità immobiliare non destinata ad essere occupata in via continuativa e a suo tempo ad un consumo normale di energia (articolo 2 comma 1 lettera C del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192), cosicché non risulta dovuta la ripartizione fra il proprietario ed il locatario (art. 1075 c.c.) per soddisfare le esigenze energetiche occasionali ed eventuali;</p> <p>L'acquirente signor CASTELLANI GIANLUIGI, presente, da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'affidazione della prestazione energetica delle unità immobiliari sopra indicate.</p>
--	--







**Atti compravendita comparabili**

**N. 49 - COMP A (16)**

Den. Atto: Allegato "A" " di fog. 40/600, 1/100 S del 28 gennaio 2020 Amministrazione Provinciale di Reggio Emilia - 42100 PIAZZA DELLA S.P.A. - 42100 - Comune di Castellarano (MO) - 42100	
Agenzia del Territorio <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Reggio Emilia	Catasto di: Fabbricati Foglio: 40 Particella: 201 Subalterno: 16
Catasto di: Fabbricati Foglio: 40 Particella: 201 Subalterno: 16	Comune di: Castellarano (MO) P.iva: 02033060357
Foglio: 40 Particella: 201 Subalterno: 16	Foglio: 40 Particella: 201 Subalterno: 16

**Atti compravendita comparabili**

**N. 50 - COMP A (17)**

Den. Atto: Allegato "B" " di fog. 40/600, 1/100 S del 28 gennaio 2020 Amministrazione Provinciale di Reggio Emilia - 42100 PIAZZA DELLA S.P.A. - 42100 - Comune di Castellarano (MO) - 42100	
Agenzia del Territorio <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Reggio Emilia	Catasto di: Fabbricati Foglio: 40 Particella: 201 Subalterno: 16
Catasto di: Fabbricati Foglio: 40 Particella: 201 Subalterno: 16	Comune di: Castellarano (MO) P.iva: 02033060357
Foglio: 40 Particella: 201 Subalterno: 16	Foglio: 40 Particella: 201 Subalterno: 16







## Atti compravendita comparabili

### N. 55 - COMP A (22)

COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME ALL'ORIGINALE  
REDATTO SU SUPPORTO CARTACEO AI SENSI DELL'ART. 21,  
COMMI 1, 4 E 5 DEL D.LGS 82/2005  
-CASTELNOVO NE' MONTI, 18 febbraio 2021-

## Atti compravendita comparabili

### N. 56 - COMP B (01)

**Ispezione ipotecaria**  
Data 13/04/2021 ore 12:55:19

**Ispezione telematica**  
per stato informatizzato  
Ispezione 1202009 del 12/06/2021  
Indirizzo Agenzia Ermon Informazione

**Nota di trascrizione - Titolo telematico**  
registro generale 2720  
registro Particolare 2616  
Data di presentazione 06/01/2021

**Documento composto da 13 pagine**

**Firmatario**  
Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber, Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certifications Authority 2019)  
IT  
VATTI-80652690587  
Organizzazione TINIT-QSPCST64D67F257U  
Firmatario Notario  
Scadenza 08/07/2023

**Divisione Provinciale di REGGIO EMILIA**  
Ufficio provinciale - Terziario  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Reggio Emilia**  
**Entrate**



**Atti compravendita comparabili**

**N. 57 - COMPA B (02)**

	<p>Repertorio n. 13102 COMPRAVENDITA Fascicolo n. (0119)                  REPUBBLICA ITALIANA                  L'arco di Castelnuovo, il piano uno del mese di febbraio                  febbraio 2021</p> <p>In Castelluccio ne' Monti (RE), nel mio studio in Via Roma n. 81, avanti a me Cristiano Garzanti Casari, Nizario in Castelluccio ne' Monti, iscritti nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio nell'Emilia, sono presentati i signori:                  MANFREDOTTI FABRIZIO, nato a Castelluccio ne' Monti (RE) il 26 marzo 1969, residente a Castelluccio ne' Monti (RE), Via 4 Novembre n. 5, Codice Fiscale M5F FRZ 69C26 C2198, il quale dichiara di essere di stato civile libero e di non aver stipulato convenzioni patrimoniali ai sensi della legge 76/2016;                  LAZZARI ILENIA, nata a Castelluccio ne' Monti (RE) il 10 aprile 1979, residente a Castelluccio ne' Monti (RE), Via F.lli. Cervi n. 59, Codice Fiscale LZZ LNI 79D50 C219D, la quale dichiara di essere di stato civile libero e di non aver stipulato convenzioni patrimoniali ai sensi della legge 76/2016;                  dotti componenti, della cui identità personale si Nizario sono certa, mi richiama di ricevere il presente atto mediate il quale stipulano e convergono quanto segue:                  Il signor MANFREDOTTI FABRIZIO, quale piano ad esclusivo pro-prieta', in esecuzione del contratto preliminare di compravendita sottoscritto tra le parti in data 24 ottobre 2020, registrato a Reggio nell'Emilia in data 9 novembre 2020 al n. 5424 serie 3, vendendo e trasferendo alla signora LAZZARI ILENIA, che accetta e compera, la piena pro-prieta' della porzione del fabbricato condominiale ad uso civile abita-zione posto nel Comune di Castelluccio ne' Monti (RE), Via Enzo Ferrari n. 19 costituita da:                  - un appartamento al piano primo, composto da ingresso, soggiorno piano con angolo cottura, bagno ed una camera, con amnesso bal-cone a livello e con sovrastanti sottopiso e soffitti al secondo piano sottotetto; entrambi in unico corpo, con appartamenti suballemi 10 e 12, vano scala e prospetto su esterno per due lati;                  - una autovettura al piano primo sottotetto, confinante con autori-messe suballemi 21 e 23, terrapieno e corridoio di accesso alle au-tovetture;                  - l'angolo 40 mappale 362 sub 11, Via Enzo Ferrari n. 19, P. 1,2 cat. A/2 cl. 2 vani 3,3 esp. cat. totale mq. 63 - Rinnata Euro 289,22 pro-posta, giuste le risultanze della denuncia di variazione per "esatta rappresentazione grafica" protocollata dall'Agenzia delle Entrate, Uf-ficio Provinciale Ternano, Servizi Catastrali di Reggio nell'Emilia in data 11 gennaio 2021 prot. n. RE0001215;                  - l'angolo 40 mappale 362 sub 22 Via Enzo Ferrari P. 51 cat. C/6 cl. 2 mq. 19,99 cat. totale mq. 20 Rinnata Euro 82,96, giuste le riu-nite della denuncia di accostamento protocollata dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Ternano, Servizi Catastrali di Reg-</p>
--	---

**Atti compravendita comparabili**

**N. 58 - COMPA B (03)**

	<p>gio nell'Emilia in data 4 ottobre 2007 cat. n. RE 000940.                  Più una migliore identificazione e allineato al presente atto sotto la lettera "A" e "B", previa visione da me disante le componenti, copie delle relative planimetrie catastali regolarmente depositate in data 2010.</p> <p>La parte alienante dichiara che i dati di identificazione catastale so-no propri, nonché la predetta raffigurazione planimetrica, sono conformi all'attuale stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.</p> <p>Nella vendita sono compresi i propositi di proprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di condominio degli edifici oltre che per fatto e de-terminazione, ed in particolare su quelle parti comuni esortamente in-dividuate nell'atto autorizzato nelle firme del Notaio Emanuela Lo Buo-nato in data 30 settembre 2010, repertorio n. 11536/4945, registrato a Reggio nell'Emilia in data 30 settembre 2010 al n. 15280 e trascritto al n. 15280, e in data 4 ottobre 2010 al n. part. 12570, dandosi atto che i beni comuni non censiti, tal individuati nell'esortato pla-nimetrico vigente all'angolo 40, con il mappale 362, sono i seguenti:                  - sub 28, che individua il vano scala, ascensore portico e locali co-muni ai suballemi dall'1 al 13;                  - sub 30, che rappresenta il cortile di giarage comune a tutti i subal-lemi dall'1 al 28;                  - sub 31, che individua l'area cortile comune a tutti i suballemi dall'1 al 28.</p> <p>La vendita è fatta ed accetta per il prezzo di Euro 90.000,00 (no-ventamila e zero centesimi), somma che la parte venditrice dichiara di avere già prima d'ora interamente ricevuta dalla parte acquirente a cui favore rilascia ampia e finale quietanza di saldo prezzo, con ri-nuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.</p> <p>I signori MANFREDOTTI FABRIZIO e LAZZARI ILENIA, previa ri-chiamo delle sanzioni penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, T.U. sulla documentazione amministrativa, nonché del potere di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della san-zione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:                  - che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i se-guenti mezzi di pagamento:                  - un vaglia postale non trasferibile emesso da "Poste Italiane S.p.a.", filiale di Castelluccio ne' Monti in data 25 ottobre 2020, di Euro 9.000,00 n. 0086401101-0;                  - due asseggi circolari non trasferibili emessi dal "Credito Emiliano S.p.a.", filiale di Castelluccio ne' Monti in data 1° febbraio 2021 uno di Euro 22.007,47 n. 0020171 001-04 e l'altro della pariبلغة emesso ed uno di Euro 58.992,54 n. 96200254304 in favore di "Bper Banca S.p.a.", con sede in Modena, succursale della parte alienante con ga-ranzia ipotecaria presente immobile in oggetto, al fine di estinguere il residuo debito;                  - che la presente cessione è stata conclusa senza alcuna spesa di</p>
--	--



**Atti compravendita comparabili**

**N. 59 - COMPA B (04)**

medicazione al senno dell'art. 1759 e sequenti del codice civile.  
La parte alienante dichiara di rinunciare alla facoltà di decedere in testamento ma  
Notato il prezzo della vendita o le somme destinate ad estinzione di  
crediti, o spese non pagate o di altri oneri dovuti in occasione del  
compravendita del presente atto.  
Il possesso ed ogni conseguente effetto attivo e passivo viene tra-  
sferito alla parte acquirente dalla data odierna.  
L'immobile viene trasferito, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in  
cui attualmente si trova, noto alla parte acquirente, libero da perco-  
no, cose e contratti, con ogni relativa pertinenza ed accessori, usi,  
diritti, ragioni, servizi attive e passive, se legalmente esistenti e com-  
prenenti, come goduto e posseduto dalla parte alienante alla quale è  
pervenuto per compravendita con atto a ministero Notaro Roberto  
Becchi in data 29 luglio 2015, repertorio n. 10684429547, registrato  
a Reggio nell'Emilia in data 30 luglio 2015 al n. 10340 e trascritto a  
Reggio nell'Emilia in data 31 luglio 2015 al n. par. 8664.  
La parte venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà e di-  
spontibilità dell'immobile in oggetto e la sua libertà da vincoli, oneri  
reali, diritti di prelazione a terzi spettanti, anche ai sensi dell'art.3 let-  
tera g) della legge n.431 del 9 dicembre 1998, privilegio anone fiscale,  
ipoteche, trascritte e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'i-  
poteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immo-  
biliari di Reggio nell'Emilia in data 31 luglio 2015 al n. par. 1954 di  
Euro 130.600,00 a favore della "Banca Popolare dell'Emilia Rom-  
gna Soc. Coop.", oggi "BPER Banca S.p.a.", con sede in Modena, il  
cui debito è stato estinto in data odierna con parte del prezzo della  
presente compravendita e che la parte alienante si obbliga a cancella-  
re a propria cura e spese nel più breve tempo possibile, anche  
mediante il procedimento di cui all'art. 40 bis del D. Lgs. 1° settem-  
bre 1993 n. 385, la stessa parte, altresì la garanzia da mutuo e  
mentre in largo senso di legge.  
La parte venditrice dichiara, e la parte acquirente prende atto, che  
l'immobile comprendente le porzioni in oggetto è posto in zona resi-  
denziale disciplinata dalle norme contenute nelle convenzioni edilizie  
stipulate con due atti autentici nelle firme del Notaro Giorgio  
Manzoni in data 11 settembre 2001, repertorio n. 68054, registrato a  
Reggio nell'Emilia in data 01 ottobre 2001 al n. 4536 e trascritto a  
Reggio nell'Emilia in data 4 ottobre 2001 al n. par. 12896 e reperto-  
rio n. 68795, registrato a Reggio nell'Emilia in data 01 ottobre 2001  
al n. 4536 e trascritto a Reggio nell'Emilia in data 12 aprile 2002 al  
n. par. 5028, norme che la parte acquirente dichiara di ben consa-  
ciare ed accettare.  
La parte alienante garantisce inoltre di essere al corrente con il pa-  
gamento di qualsiasi imposta, dritta o indiretta, tassa e tributi in ge-  
nerale comunque afferenti l'oggetto in oggetto, e con il pagamento di  
ogni onere condominiale maturato fino ad oggi, comprese le spese  
derivanti da lavori di manutenzione manutenzione non ancora effec-  
tuati ed appalti con delibera del condominio, obbligandosi a con-  
sistere quello che è eventualmente suo ad oggi dovuto anche se  
accertato ed richiesto successivamente alla stipula del presente at-

**Atti compravendita comparabili**

**N. 60 - COMPA B (05)**

to.  
La parte alienante dichiara di essere a conoscenza che chi cede  
universalità in un condonino è debitamente con facimento  
per i condonati maturati sino al momento in cui è trasmessa all'Am-  
ministrazione di Condominio copia autentica dell'atto trasferito.  
La parte venditrice dichiara e garantisce:  
- che l'immobile in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti  
provvedimenti edilizi del Comune di Castelnuovo ne' Monti:  
\* Concessione Edilizia n. 04/90 in data 20 maggio 2004.  
\* Permesso di Costruire per rinnovo e Variante Finale n. 07/280 in  
data 12 dicembre 2007 prot. n. 21006.  
\* Certificato di conformità edilizia e agibilità richiesto in data 11 gen-  
naio 2008 prot. n. 519, abrogata in data 19/11/2012 con provvedi-  
mento prot. n. 16/008 Pratica n. 04/090/A per decorrenza del termine  
di 90 giorni ai sensi della Legge Regionale n. 31 del 25/11/2002.  
- che a tutti i tempi non sono stati compiuti interventi edilizi e mutamenti  
di destinazione soggetti a licenze, concessioni, permessi, autorizza-  
zioni o denunce di reato edilizi, anche le sanatorie.  
Le parti dichiarano che fanno di pertinenza condominiale dell'immo-  
bile in oggetto la una superficie complessiva inferiore a metri qua-  
drati cinquanta.  
La parte venditrice consegna alla parte acquirente l'Attestato di Pro-  
tezione Energetica relativo all'abitazione in oggetto predisposto da  
Alfredo Ilacci prot. n. 01446/17785-2021 con validità sino al 24  
gennaio 2031. Attestato che in originale si allega al presente atto  
sotto la lettera "C" inessare la lettura per espresa d'espresa avve-  
tane dai comparanti, con la precisazione che dalla data del suo rila-  
scio ad oggi non sono stati eseguiti interventi che possano aver mo-  
dificato le prestazioni energetiche dell'edificio o degli impianti, o co-  
munque, tali da richiedere un aggiornamento dell'attestato medesi-  
mo e pertanto lo stesso non risulta discusso, dovendo atto che l'as-  
bituitessa non risulta compresa nelle categorie di edifici classici  
sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto  
del Presidente della Repubblica 26 agosto 1983, n. 412, il cui utiliz-  
zo standard non prevede l'installazione e l'impegno di sistemi tecnici  
di climatizzazione e impianti energetici, la parte acquirente da atto  
di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprendeva  
dell'attestato, in ordine alla certificazione energetica degli edifici.  
Agli effetti fiscali le parti dichiarano che nessun rapporto di coniugio  
e rapporto di parentela in linea retta o con la consanguineità ex  
art. 26 l. comma D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, intercorre tra parte  
alienante e parte acquirente, la parte venditrice dichiara inoltre di  
non avere né esercizio di impresa, arte o professione e che la pre-  
sente vendita non è sottoposta ad I.V.A.  
La signora LUZZARI LENA chiede l'applicazione della agevolazione  
l'acquisto di cui alla nota in via dell'art. dalla tariffa, parte piena, al-  
legata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro ap-  
provato con D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, e tal fine dichiara:  
- che trattasi di trasferimento a titolo oneroso effettuato a favore di



**Atti compravendita comparabili**

**N. 61 - COMPA B (06)**

persona, fuori di casa di abitazione che non rientra nella categoria catastale A1, A2 e A9, e relative pertinenze, situate nel territorio del comune in cui ha la propria residenza.....  
di non essere titolare esclusiva 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; - di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa o dal coniuge con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel comma 1, lettera c) della predetta nota II bis.....  
La parte acquirente si dichiara edotta della decadenza dei suddetti benefici fiscali in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento delle unità immobiliari in oggetto a titolo oneroso o gratuito prima del decimo del termine di 5 (cinque) anni dalla data odierna, salvo che entro un anno dall'alienazione si proceda all'acquisto di altro immobile da adibere a propria abitazione principale, dichiarato entro di non trovarsi nelle condizioni previste dall'art.7 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, per usufruire del credito d'imposta ivi indicato.....  
La parte acquirente, trattandosi di cessione nei confronti di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali avente ad oggetto un immobile ad uso abitazione e relative pertinenze, richiede la me Notaio che la base imponibile, al fine delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, pari ad Euro 44.142,00 (quarantaquattromilacentoquarantadue e zero centesimi).....  
Si richiede la deduzione della imposta di Euro 45,00 pagata in sede di registrazione del contratto preliminare stipulato fra le parti in data 24 ottobre 2020, registrato a Reggio nell'Emilia in data 9 novembre 2020 al n. 5624 serie 3, sopra citato.....  
Ritornamento al macerale sprovvisto di rendita delimitiva, la parte dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art. 12 della legge 13 maggio 1988 n. 154 precisandosi che l'attuale censuamento è stato effettuato in conformità al comma 2 bis del medesimo articolo 12 aggiunto con D.L. 20 giugno 1996 n. 323 e successive conversioni in legge.....  
Le eventuali operazioni delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici spettanti alla parte venditrice e non utilizzate non sono tassate alla parte acquirente.....  
Le spese relative a questo atto e conseguenti sono assunte dalla parte acquirente.....  
Il presente atto scritto in parte da persona a me fidata sotto la mia direzione con sistema elettronico ed in parte scritto e compilato di mio pugno su undici pagine di fogli è stato da me letto al compratore che lo approvava ed in conformità con me lo sottoscriveva alle ore quindici e quarantacinque minuti.....  
Firmato: MARIANEDOTTI PAURIZIO, LAZZARI ELENA, CRISTIANA

**Atti compravendita comparabili**

**N. 62 - COMPA B (07)**

GASPARINI CASARI NOTARIO





**Atti compravendita comparabili**

**N. 65 - COMPA B (10)**

SCESGNO VC # 722P-B/102/10-UB

**Atti compravendita comparabili**

**N. 66 - COMPA B (11)**



**Atti compravendita comparabili**

**N. 67 - COMPA B (12)**

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**  
**Regione Emilia-Romagna**

**1.0. DATI DI BASE E IDENTIFICAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**  
 Microloggia di calcolo utilizzata:  Facciamo il calcolo di progetto e il calcolo reale (secondo la DL 63/2013 art. 11)  
 Origine del dato:  Facciamo il calcolo  
 Software di calcolo utilizzato:

**1.1. INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**  
 La presente scheda informa sulla qualità energetica, sulla la tecnica di intervento di calcolo, sulla qualità della diagnosi energetica e sui lavori di miglioramento dell'efficienza energetica, compresi i lavori di retrofit.

**1.2. SEGNALAZIONE DEI DATI DI INTERESSE**

Il dato segnalato concerne un sopralluogo/visiva effettuata ad allegare per la redazione del progetto (P)	SI	NO
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>1.3. SOTTOSISTEMI UTILIZZATI</b> <p>Il presente attestato riguarda la prestazione energetica di riscaldamento e/o raffrescamento del sistema. Il risultato è stato ottenuto per mezzo della simulazione di riferimento.</p> <p>Al fine della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che integri un motore di calcolo energyPlus?</p>	SI	NO
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**1.4. SOTTOSISTEMI**

Indirizzo:

**SOGGETTO EDIFICATORE:**  
 0244 DOTTALE BICO AURIGO

**ATTESITORE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**  
 01446-177825-2021

REGGIO NELL'EMILIA  
 13/04/2021

*Manuela Piccinini*  
*Silvia Gianferrari*

*Manuela Piccinini*

**Atti compravendita comparabili**

**N. 68 - COMPA B (13)**

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**  
**Regione Emilia-Romagna**

**1.0. NOTE PER LE COMPAGNIE**

La presente scheda informa sulla qualità energetica, sulla la tecnica di intervento di calcolo, sulla qualità della diagnosi energetica e sui lavori di miglioramento dell'efficienza energetica, compresi i lavori di retrofit.

**1.1. INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**  
 La presente scheda informa sulla qualità energetica, sulla la tecnica di intervento di calcolo, sulla qualità della diagnosi energetica e sui lavori di miglioramento dell'efficienza energetica, compresi i lavori di retrofit.

**1.2. SEGNALAZIONE DEI DATI DI INTERESSE**

Il dato segnalato concerne un sopralluogo/visiva effettuata ad allegare per la redazione del progetto (P)	SI	NO
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>1.3. SOTTOSISTEMI UTILIZZATI</b> <p>Il presente attestato riguarda la prestazione energetica di riscaldamento e/o raffrescamento del sistema. Il risultato è stato ottenuto per mezzo della simulazione di riferimento.</p> <p>Al fine della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che integri un motore di calcolo energyPlus?</p>	SI	NO
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**1.4. SOTTOSISTEMI**

Indirizzo:

**SOGGETTO EDIFICATORE:**  
 0244 DOTTALE BICO AURIGO

**ATTESITORE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**  
 01446-177825-2021

REGGIO NELL'EMILIA  
 13/04/2021



**Atti compravendita comparabili**

**N. 69 - COMPA B (14)**

Io sottoscritta Dot.ssa Cristina Gasparini Casarini, Notaro in  
Caratterizzazione ai Monti, iscritta al Collegio Notarile di Reggio  
nell'Emilia, certifico che la copia su supporto informatico è conforme  
all'originale redatto su supporto cartaceo ai sensi dell'art. 23, commi  
3, 4 e 5 del D.LGS 82/2005.  
Reggio nell'Emilia, 08 febbraio 2021  
Firmato CRISTINA GASPARINI CASARINI/NOTAIO