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
giovedì 07/01/2021

Data del rapporto
giovedì 07/01/2021

Perizia di stima

Unità immobiliari al civico n. 46 di via Ruini in Reggio Emilia

Numero della pratica
2021-14

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.

"Residenza Ludovico - Alloggio e Autorimessa pertinenziale"

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

REGGIO NELL'EMILIA:

ALLOGGIO FOGLIO 94 PARTICELLA 296 SUBALTERNO 30;
AUTORIMESSA FOGLIO 94 PARTICELLA 296 SUBALTERNO 71;

Valore
118.500,00 € Diconsi Euro centodiciottomilacinquecento

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia
Iscrizione Albo N. 1668
Geometra
Rizzi Alessandro
C.F. RZZ LSN 67D18 L826G

COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto 01 - Appartamento e cantina subalterno 30 e Autorimessa singola subalterno 71

1	Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 - 42124 - REGGIO
Classificazione	Appartamento con Garage pertinenziale
Comune	REGGIO NELL'EMILIA
Indirizzo	Via Meuccio ruini, 42
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In comproprietà
Dati catastali	Fg. 94 Part. 296 Sub. 30 Fg. 94 Part. 296 Sub. 71
Superficie (m²)	82,15
Valore unitario (€/m²)	1.442,48
Valore di mercato (€)	118.500,00

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N.	Compendio immobiliare e Valutazione richiesta
1	Per l'immobile classificato come Appartamento con Garage pertinenziale, sito in Via MEUCCIO RUINI, 42 - REGGIO NELL'EMILIA (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 07/01/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di REGGIO NELL'EMILIA Comune Catastale di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Fabbricati
Fg. 94 Part. 296 Sub. 30 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 2, 4 vani, Rendita 340,86 €
Fg. 94 Part. 296 Sub. 71 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 5, 14 m², Rendita 49,17 €

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 nell'Emilia
Comune Reggio nell'Emilia
Posizione Capoluogo
Indirizzo: Via Meuccio Ruini 46

Contesto urbano:
Le unità immobiliari risultano ubicate all'interno dell'intervento immobiliare denominato "Residenza Ludovico" posto al termine di via Meuccio Ruini in comune di Reggio nell' Emilia (RE).

Conformazione plani-volumetrica
Le unità immobiliari risultano poste all'interno di un intervento immobiliare che ha previsto l'edificazione di un'area a destinazione residenziale convenzionata situata all'interno di una zona polifunzionale di recente edificazione.
Il volume edificato, si sviluppa su sette livelli fuori terra serviti da due distinti corpi scale che risultano così occupati:
- piano terra, escludendo la presenza di una sola unità residenziale, trovano collocazione un locale condominiale gioco bimbi, le cantine, i locali di servizio, autorimesse e sull'area cortiliva pertinenziale i posti auto scoperti;
- dal piano primo al piano quinto trovano collocazione complessivamente 50 trilocali, 10 per ogni piano, distinti su tre tipologie e due differenti metrature, a seconda della disposizione degli spazi interni disposti ad anello attorno alla corte centrale con predisposizione per l'impianto di climatizzazione e appartenenti alla classe energetica B
- piano sesto locali condominiali ad uso stenditoio.

Mobilità

Area servita da viabilità urbana ed extra-urbana ubicata a nord della tangenziale cittadina nei pressi dell'uscita n.4, con accesso diretto da via Gramsci il principale asse viario di collegamento tra il centro storico cittadino con l'autostrada A1 (Milano-Napoli), la stazione ferroviaria medio-padana dell'Alta Velocita' e la zona industriale di Mancasale.
L'area servita dal trasporto pubblico locale sia ad alta che a bassa frequenza, risulta connessa alla rete delle piste ciclabili cittadine, intorno ad essa ritroviamo zone a diversa destinazione urbanistica che vanno da quella fortemente produttiva poli-funzionale e artigianale della area industriale di Mancasale a quella residenziale, degli storici quartieri di Santa Croce e San Prospero. Nelle immediate vicinanze sono presenti anche gli Uffici Giudiziari, l'Agenzia delle Entrate, la sede dell'INPS, le piscine scoperte del parco "Aquatico", il "Mapei Stadium - Città del Tricolore" ed i grandi centri commerciali "Ariosto" e "I Petali"

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 Reggio Emilia;
- che sono stati verificati graficamente i dati progettuali forniti dalla Committenza relativi al compendio in oggetto;
- che sono state eseguite le operazioni di estimo ritenute più opportune ed utili, (MCA Market Comparision Approch, 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..

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 relatico ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

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

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

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

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."
entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

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

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

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."
presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:
Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

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

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]*0,85
Procedimento	**Descrizione**
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 e cantina subalterno 30 e Autorimessa singola subalterno 71
	Nel caso in oggetto, relativamente agli immobili presi a comparazione: - il valore di mercato di compravendita indicato rappresenta il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione"; - le unità immobiliari in valutazione vengono, invece, poste sul mercato in condizioni subordinate ad una o più ipotesi speciali (special assumption), relative all'esigenza di procedere alla vendita in tempi ristretti e in condizioni sfavorevoli per il venditore, in presenza di una procedura liquidatoria, secondo modalità proprie delle vendite giudiziarie, priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono l'immobile immediatamente disponibile; il sottoscritto pertanto valuta l'impatto sul valore di mercato determinato mediante la metodologia estimativa del MCA Market Comparision Approch, pari ad una riduzione stimata nella percentuale del 15%.

N.	**Denominazione immobile oggetto di stima**
1	Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)

Denominazione

Data inserimento	07/01/2021	**Data ultima modifica**	14/04/2021
Codice	UNIECO LUDO S30-71		
Classificazione	Appartamento con Garage pertinenziale		
Denominazione	Unità immobiliari al civico n. 42 di ...		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In comproprietà		
Categoria	Nuovo		
Superficie	82,15 m² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		

Ubicazione

Via MEUCCIO RUINI, 42 -
42124 REGGIO NELL'EMILIA - (RE)
Zona OMI: C3/Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE A NORD DELLA VIA EMILIA -MERIDIANA-ANNONARIA-SAN ...

Descrizione principale

In valutazione:

piano terzo: appartamento, accessibile da vano scala comune con ascensore, catastalmente identificato con il sub. 30, presenta zona pranzo/soggiorno con balcone e angolo cottura, zona notte accessibile da disimpegno, con due camere da letto e un servizio igienico;
piano terra: autorimessa, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico area cortiliva condominiale (sub. 97), catastalmente identificata al subalterno n. 71 sviluppa una superficie di circa 17 mq;
piano terra: cantina, a fianco dell'autorimessa e da quest'ultima accessibile, sviluppa una superficie di circa 4 mq.

Provenienza e titolarità

I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla Soc. UNIECO SOCIETÀ COOPERATIVA a seguito di:

a) Compravendita con atto a ministero Dr. Giovanni Aricò del 25.01.218.05.2005 rep. 44.279/4.435 registrato a Reggio Emilia il 27.05.2005 al n. 1.438 e trascritto a Reggio Emilia il 30.05.2005 ai nn. 14.967 di R.G. e 8.469 e R.P.;

b) Compravendita con atto a ministero Dr. Giovanni Aricò del 25.01.2006 rep. 45.910/4.890 registrato a Reggio Emilia il 01.02.2006 al n. 1.536 e trascritto a Reggio Emilia il 07.02.2006 ai nn. 3.831 di R.G. e 2.019 e R.P.;

Urbanistica e vincoli

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

- Permesso di Costruire n° P.G. 16109/2009 e P.S. n° 5223/2009 del 09.04.2010;
- S.C.I.A. in variante al P.D.C. n° P.G. 12212/2013 e P.S. n° 2507/2013 del 09.04.2013;
- Certificato di Agibilità n° P.G. 10409/2014 e P.S. 1637/2014 del 10.04.2014;

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

GEOGRAFIA
LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)

Ubicazione

Regione	EMILIA-ROMAGNA	**Provincia**	RE
Comune	REGGIO NELL'EMILIA		
Zona			
Indirizzo	Via MEUCCIO RUINI		
Civico	42	**Cap**	42124
Latitudine	44° 42' 49,2156"	**Longitudine**	10° 38' 27,2508"

Mappa

Confini

CONFINI

L'unità immobiliare alloggio subalterno 30, al piano terzo confina a:

- nord con unità immobiliare subalterno 29;
- est con vano scala comune subalterno 100;
- sud con unità immobiliare subalterno 21;
- ovest con prospetto esterno;

L'unità immobiliare cantina subalterno 30, al piano primo confina a:

- nord con prospetto esterno;
- est con autorimessa subalterno 70;
- sud con cantina subalterno 29;
- ovest con autorimessa subalterno 71;

L'unità immobiliare autorimessa subalterno 71, al piano terra confina a:

- nord con area cortiliva comune subalterno 97;
- est con cantine subalterno 29 e subalterno 30;
- sud con ingresso e vano scala comune subalterno 100;

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00
Agenzia Entrate
01008284 00008536 W006F001
00123298 19/04/2021 16:17:48
4578-00088 12ECC213CC6BB994
IDENTIFICATIVO : 01200014361137
0 1 20 001436 113 7

- ovest con autorimessa subalterno 72;

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: · 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. · 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. · 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). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, cosi 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. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: · 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; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale				
Caratteristica	**Acronimo**	**Sup. Misurata (m²)**	**Indice**	**Sup. Commerciale (m²)**
Superficie principale	S1	72,08	1,00	72,08
Superficie balconi	SUB	5,37	0,25	1,34
Superficie cantine	SUC	5,03	0,20	1,01
Superficie garage autorimessa	SUG	15,44	0,50	7,72
Totale Superficie (m²)		97,92		82,15
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Terra Subalterno 71

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	15,44	SUG	0,50	7,72
Totale per piano	15,44			7,72

Consistenza per il Piano Terra Subalterno 30

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	5,03	SUC	0,20	1,01
Totale per piano	5,03			1,01

Consistenza per il Piano Terzo Subalterno 30

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	72,08	S1	1,00	72,08
	5,37	SUB	0,25	1,34
Totale per piano	77,45			73,42

Planimetria
UNIECO LUDO S30-71-Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 REGGIO NELL'EMILIA-RE

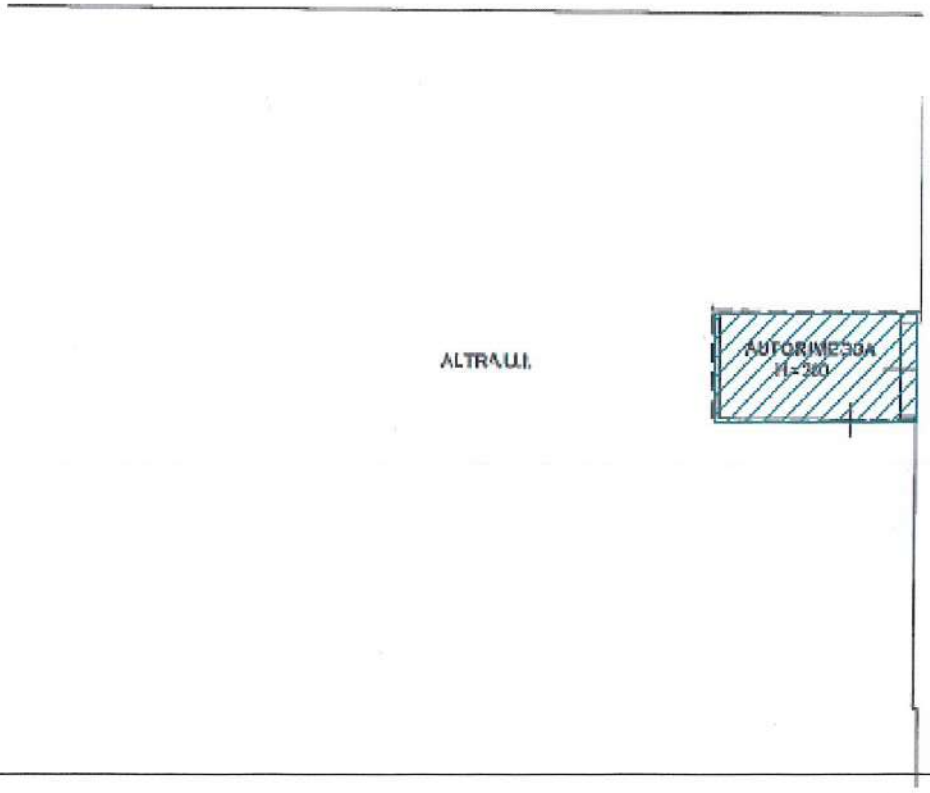
Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terra Subalterno 71	**Scala**	1 : 200
Provenienza planimetria		**N° Documento**	71

io Provinciale di
Reggio Emilia

Scala 1: 200

Identifinativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 54
Particella: 296
Subalterno: 71

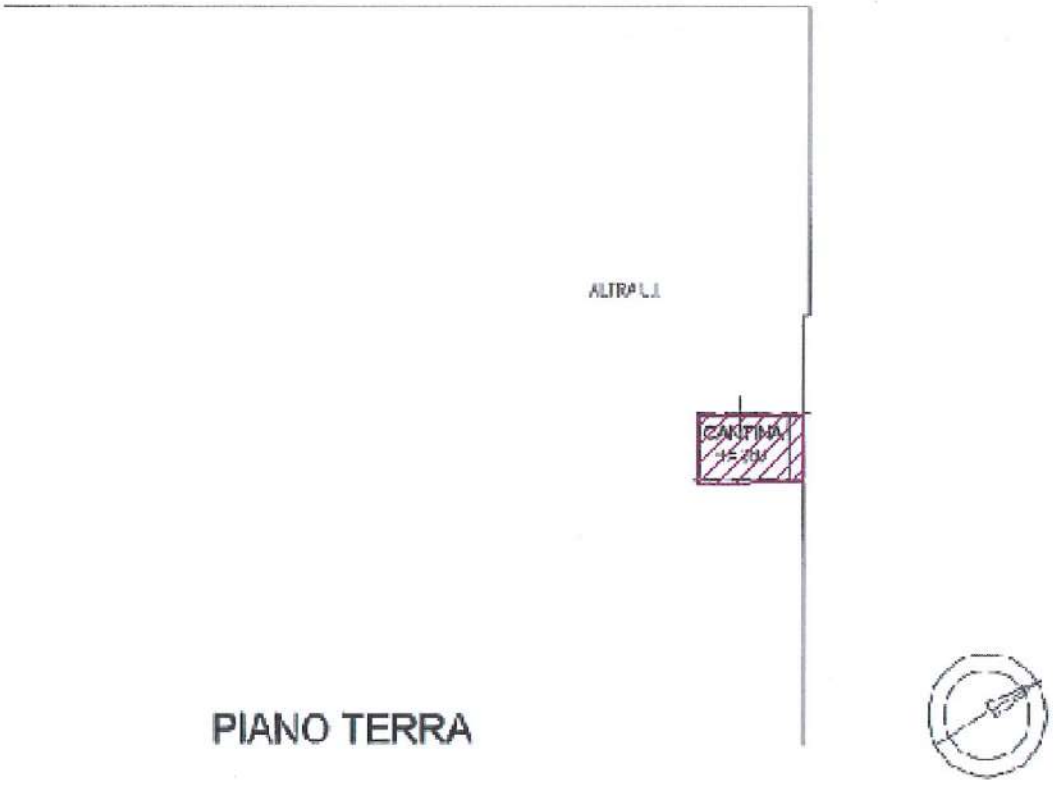
Compilata da:
Alberti Fabio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Reggio Emilia N. 1837



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

Planimetria
UNIECO LUDO S30-71-Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 REGGIO NELL'EMILIA-RE

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terra Subalterno 30	**Scala**	1 : 200
Provenienza planimetria		**N° Documento**	73



Planimetria
UNIECO LUDO S30-71-Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 REGGIO NELL'EMILIA-RE

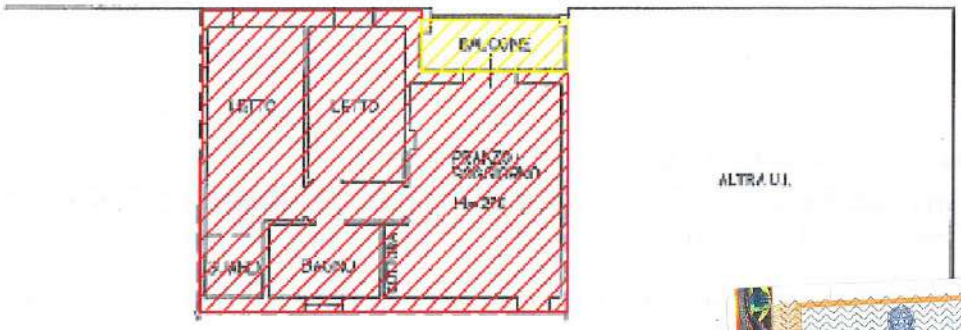
Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terzo Subalterno 30	**Scala**	1 : 200
Provenienza planimetria		**N° Documento**	73

ASTO FABBRICATI
io Provinciale di
Reggio Emilia

Scala 1:200

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 94
Particella: 296
Subalterno: 30

Compilata da:
Alberti Fabio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Reggio Emilia N. 1837



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
01008284 00008536 W006F001
00123300 19/04/2021 16:17:57
4578-00088 2F387F47A1AC732F
IDENTIFICATIVO : 01200014361115
0 1 20 001436 111 5

PIANO TERZO

CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	72,1	m²	1,00
Superficie balconi	SUB	5,4	m²	0,25
Superficie cantine	SUC	5,0	m²	0,20
Superficie garage autorimessa	SUG	15,4	m²	0,50
Superficie commerciale	SUP	82,2	m²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	07/01/2021	giorno/mese/anno	-0,008

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	REGGIO NELL'EMILIA	Provincia di	RE

Fabbricati - Comune catastale di REGGIO NELL'EMILIA (H223)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		94	296	30	A 2 -Abitazioni di tipo civile	2	4 vani	340,86	77,00
2		94	296	71	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	5	14 m²	49,17	16,00
							Totali	**390,03**	**93,00**

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 94 Part. 296 Sub. 30 (Bene principale) Situazione in atti al 23/03/2021

Piano di accesso: T-3
Tipo di particella: Edificio
Superficie catastale: 77,00 m²
Altre informazioni
Totale escluse aree scoperte**: 75 m² TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 36333.1/2019)
Documenti di riferimento
N.2 - M296_S30 del 14/04/2021
Il documento è conforme alla realtà.

(2) - Dettagli Particella Fg. 94 Part. 296 Sub. 71 (Bene principale) Situazione in atti al 23/03/2021

Piano di accesso: T
Tipo di particella: Edificio
Superficie catastale: 16,00 m²
Documenti di riferimento
N.3 - M296_S71 del 14/04/2021
Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento con Garage pertinenziale sito in REGGIO

NELL'EMILIA (RE), Via MEUCCIO RUINI, 42, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]*0,85

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 07/01/2021.

COMPARABILI

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

Appartamento con Garage pertinenziale - Via MEUCCIO RUINI, 46 - REGGIO NELL'EMILIA (RE) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Porzioni del fabbricato in condominio con circostante cortilivo posto in via M.Ruini del COMUNE DI REGGIO EMILIA, edificato sull'area del mappale 296 - E.U. di are 26.38 del foglio 94 del C.T., e precisamente: - appartamento al piano terzo,angolo Sud - Est,con accesso dal civico n.46 della via M.Ruini,comprendente pranzo - soggiorno con zona cottura, disimpegno,due camere da letto,bagno e un balcone; - cantina e autorimessa al piano terra,adiacenti tra loro,entrambe destinate a costituire pertinenza dell'appartamento. C3/Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE A NORD DELLA VIA EMILIA -MERIDIANA-ANNONARIA-SAN PRO...
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	86,88 m²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	24/07/2020
Prezzo	141.720,00 €
Nota Prezzo	I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla ditta intestata a seguito di: a) Compravendita con atto a ministero Dr. Bigi Enrico del 24.07.2020 Rep: 119363, Racc: 41239, trascritto a Reggio Emilia il 31.07.2020 ai nn. R.G. 14298 e R.P. 9841.

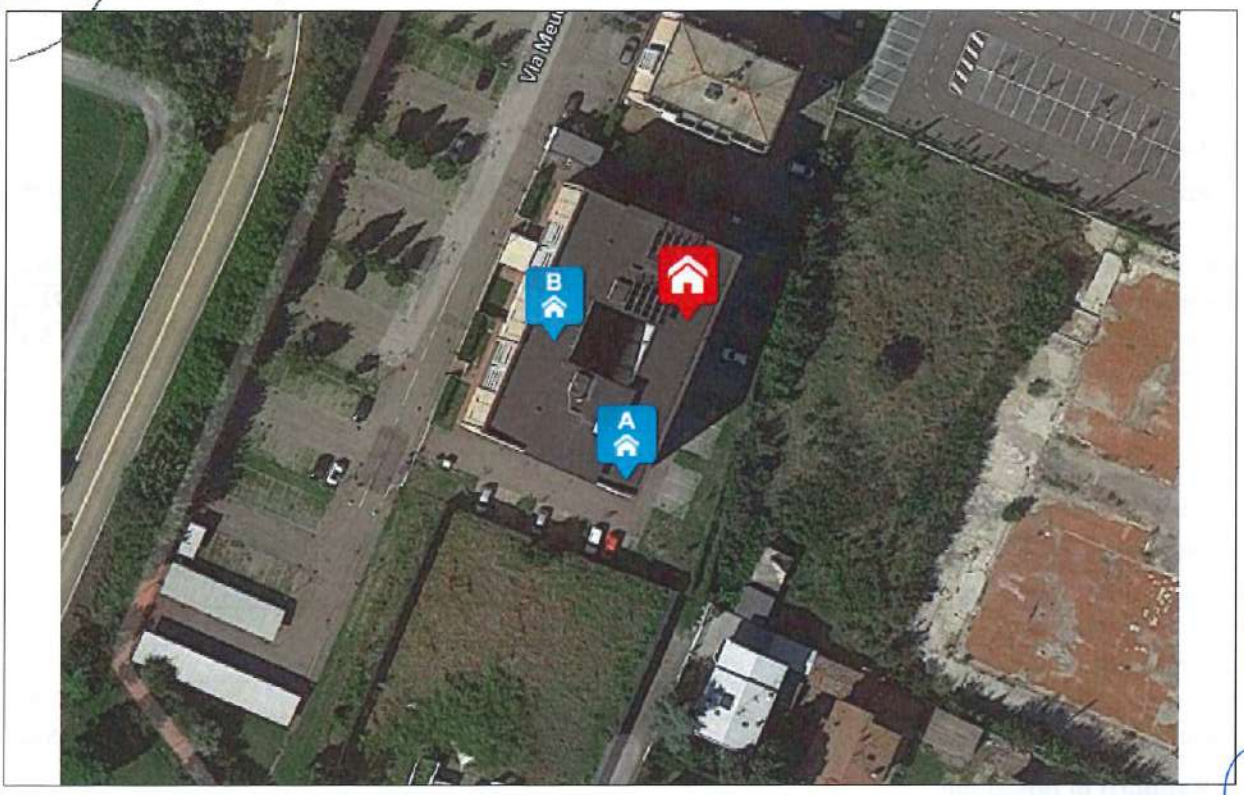
Appartamento con Garage pertinenziale - Via MEUCCIO RUINI, 46 - REGGIO NELL'EMILIA (RE) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sito in Reggio Emilia, Via Meuccio Ruini, civico n. 46, e precisamente: - appartamento al terzo piano, comprendente pranzo - soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e un balcone, con pertinenziali cantina e autorimessa al piano terra. C3/Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE A NORD DELLA VIA EMILIA -MERIDIANA-ANNONARIA-SAN PRO...
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	90,33 m²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	26/05/2020
Prezzo	156.000,00 €
Nota Prezzo	I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla ditta intestata a seguito di: a) Compravendita con atto a ministero Dr. Carbonara Cleto del 26.05.2020 Rep: 30252, Racc: 8907, trascritto a Reggio Emilia il 01.06.2020 ai nn. R.G. 9130 e R.P. 6166.

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

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
01008284 00008536 W006F001
00123301 19/04/2021 16:18:01
4578-00088 903D3C169288FF26
IDENTIFICATIVO : 01200014361103
0 1 20 001436 110 3

Location map comparabili



MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 01 - Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

• Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.
Unità di misura: m²;

• 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: m²;

• Superficie cantine (SUC): La superficie cantine 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: m²;

• 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: m²;

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) €	141.720,00	156.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	24/07/2020	26/05/2020		07/01/2021
Superficie principale (S1) m²	75,6	79,1		72,1
Superficie balconi (SUB) m²	6,7	8,0		5,4
Superficie cantine (SUC) m²	4,8	4,6		5,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m²	17,3	16,7		15,4

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,008
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,250
Superficie cantine	0,200
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 superficiarie 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_1 = PRZ*Sigma/SUP

p_A(S1) = 141.720,00*1,00/86,88 = 1.631,22 €/m²

p_B(S1) = 156.000,00*1,00/90,33 = 1.727,00 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.727,00 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.631,22 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: p(DAT) = [PRZ]*([i(DAT)])/12

La modalità di stima di [i(DAT)] è da indagine di mercato.

Variazione in aumento del 0,8% delle quotazioni OMI per la tipologia edilizia Abitazioni civili nello stato conservativo normale dal secondo semestre 2019 al secondo semestre 2020

[i(DAT)] = -0,008 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(DAT) = 141.720,00*(-0,008)/12 = -94,48 €/mese
p_B(DAT) = 156.000,00*(-0,008)/12 = -104,00 €/mese

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

[i(S1)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(S1) = 1.631,22*1,00 = 1.631,22 €/m²
p_B(S1) = 1.631,22*1,00 = 1.631,22 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

[i(SUB)] = 0,25 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SUB) = 1.631,22*0,25 = 407,81 €/m²
p_B(SUB) = 1.631,22*0,25 = 407,81 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

[i(SUC)] = 0,20 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SUC) = 1.631,22*0,20 = 326,24 €/m²
p_B(SUC) = 1.631,22*0,20 = 326,24 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

[i(SUG)] = 0,50 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SUG) = 1.631,22*0,50 = 815,61 €/m²
p_B(SUG) = 1.631,22*0,50 = 815,61 €/m²

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Data (DAT) €/mese	-94,48	-104,00	
Superficie principale (S1) €/m²	1.631,22	1.631,22	
Superficie balconi (SUB) €/m²	407,81	407,81	
Superficie cantine (SUC) €/m²	326,24	326,24	
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m²	815,61	815,61	

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)		141.720,00		156.000,00	
Data (DAT)	(0-9)	850,32	(0-11)	1.144,00	
Superficie principale (S1)	(72,1-75,6)	-5.725,58	(72,1-79,1)	-11.418,54	
Superficie balconi (SUB)	(5,4-6,7)	-521,99	(5,4-8,0)	-1.056,22	
Superficie cantine (SUC)	(5,0-4,8)	78,30	(5,0-4,6)	156,60	
Superficie garage autorimessa (SUG)	(15,4-17,3)	-1.541,50	(15,4-16,7)	-1.027,67	
Prezzo corretto		**134.859,54**		**143.798,17**	

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 = [(143.798,17-134.859,54)*100]/134.859,54 = 6,63% < 10%.

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 (134.859,54+143.798,17)/2=139.328,86 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]*0,85	
Variabile	**Procedimento**	**Valore (€)**
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	139.328,86

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

139.328,86*0,85 = 118.500,00 €

Diconsi Euro centodiciottomilacinquecento

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Appartamento e cantina subalterno 30 e Autorimessa singola subalterno 71

N.	Compendio immobiliare e Valutazione		Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)		
	il Valore di mercato alla data di stima del 07/01/2021		118.500,00
	è pari a 118.500,00 € per 82,2 m² pari a 1.441,61 €/m²		
		Totale	118.500,00
Totale Lotti			**118.500,00**

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 118.500,00 (diconsi euro centodiciottomilacinquecento/00).

Collegio Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Reggio Emilia
Iscrizione Albo
N. 1668
Geometra
Rizzi Alessandro
C.F. RZZ LSN 67D18 [illegible]

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
01008284 00008536 W006F001
00123302 19/04/2021 16:18:06
4578-00088 7475864837A874571
IDENTIFICATIVO : 01200014361091
0 1 20 001436 109 1

GUARDIANS

Repertorio n. 10.375

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).

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

DOCUMENTI
UNIECO LUDO S30-71 Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 REGGIO NELL'EMILIA (RE)

Elenco Estratti di mappa catastali

N. 1 LASER M296 del 14/04/2021

Il documento proviene dal Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio .
Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

Elenco Visure catastali

N. 2 M296_S30 del 14/04/2021

Il documento proviene dal Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio .
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di REGGIO NELL'EMILIA Comune catastale di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Fabbricati
Fg. 94 Part. 296 Sub. 30 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 4 vani
Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 3 M296_S71 del 14/04/2021

Il documento proviene dal Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio .
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di REGGIO NELL'EMILIA Comune catastale di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Fabbricati
Fg. 94 Part. 296 Sub. 71 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 14 m²
Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

Elenco Planimetrie catastali

N. 4 PLN S30 del 14/04/2021

Il documento proviene dal Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio .
Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 5 PLN S71 del 14/04/2021

Il documento proviene dal Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio .
Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

Elenco Elaborato planimetrico

N. 6 EP296-01 del 14/04/2021

Il documento proviene dal Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio .
Il documento è stampato nelle Immagini delle Elaborato planimetrico.

N. 7 EP296-02 del 14/04/2021

Il documento proviene dal Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio .
Il documento è stampato nelle Immagini delle Elaborato planimetrico.

N. 8 EP296-03 del 14/04/2021

Il documento proviene dal Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio .
Il documento è stampato nelle Immagini delle Elaborato planimetrico.

N. 9 EP296-04 del 14/04/2021

Il documento proviene dal Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio .
Il documento è stampato nelle Immagini delle Elaborato planimetrico.

Elenco Elenco subalterni

N. 10 ES296-01 del 14/04/2021

Il documento proviene dal Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio .
Il documento è stampato nelle Immagini delle Elenco subalterni.

N. 11 ES296-02 del 14/04/2021

Il documento proviene dal Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio .
Il documento è stampato nelle Immagini delle Elenco subalterni.

Elenco Atti compravendita comparabili

N. 12 COMPA A (01) del 14/04/2021

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

N. 13 COMPA A (02) del 14/04/2021

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

N. 14 COMPA A (03) del 14/04/2021

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

N. 15 COMPA A (04) del 14/04/2021

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

N. 16 COMPA A (05) del 14/04/2021

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

N. 17 COMPA A (06) del 14/04/2021

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

N. 18 COMPA A (07) del 14/04/2021

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

N. 19 COMPA A (08) del 14/04/2021

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

N. 20 COMPA A (09) del 14/04/2021

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

N. 21 COMPA A (10) del 14/04/2021

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

N. 22 COMPA A (11) del 14/04/2021

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

N. 23 COMPA A (12) del 14/04/2021

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

N. 24 COMPA A (13) del 14/04/2021

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

N. 25 COMPA A (14) del 14/04/2021

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

N. 26 COMPA A (15) del 14/04/2021

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

N. 27 COMPA A (16) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 28 COMPA A (17) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 29 COMPA A (18) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 30 COMPA A (19) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 31 COMPA A (20) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 32 COMPA A (21) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 33 COMPA A (22) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 34 COMPA A (23) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 35 COMPA A (24) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 36 COMPA A (25) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 37 COMPA A (26) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 38 COMPA A (27) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 39 COMPA A (28) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 40 COMPA A (29) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 41 COMPA B (01) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 42 COMPA B (02) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

N. 43 COMPA B (03) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 44 COMPA B (04) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 45 COMPA B (05) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 46 COMPA B (06) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 47 COMPA B (07) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 48 COMPA B (08) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 49 COMPA B (09) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 50 COMPA B (10) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 51 COMPA B (11) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 52 COMPA B (12) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 53 COMPA B (13) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 54 COMPA B (14) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 55 COMPA B (15) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 56 COMPA B (16) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 57 COMPA B (17) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.
N. 58 COMPA B (18) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

N. 59 COMPA B (19) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

N. 60 COMPA B (20) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

N. 61 COMPA B (21) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

N. 62 COMPA B (22) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

N. 63 COMPA B (23) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

N. 64 COMPA B (24) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

N. 65 COMPA B (25) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

N. 66 COMPA B (26) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

N. 67 COMPA B (27) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

N. 68 COMPA B (28) del 14/04/2021
Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).
Il documento è stampato nelle Immagini delle Atti compravendita comparabili.

Elenco Planimetrie

N. 69 Immagine della pagina n.1 di PLN S54 del 14/04/2021
Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra Subalterno 54
Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 70 Immagine della pagina n.1 di M296_S71 del 14/04/2021
Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra Subalterno 71
Il documento è stampato esternamente a questo report.

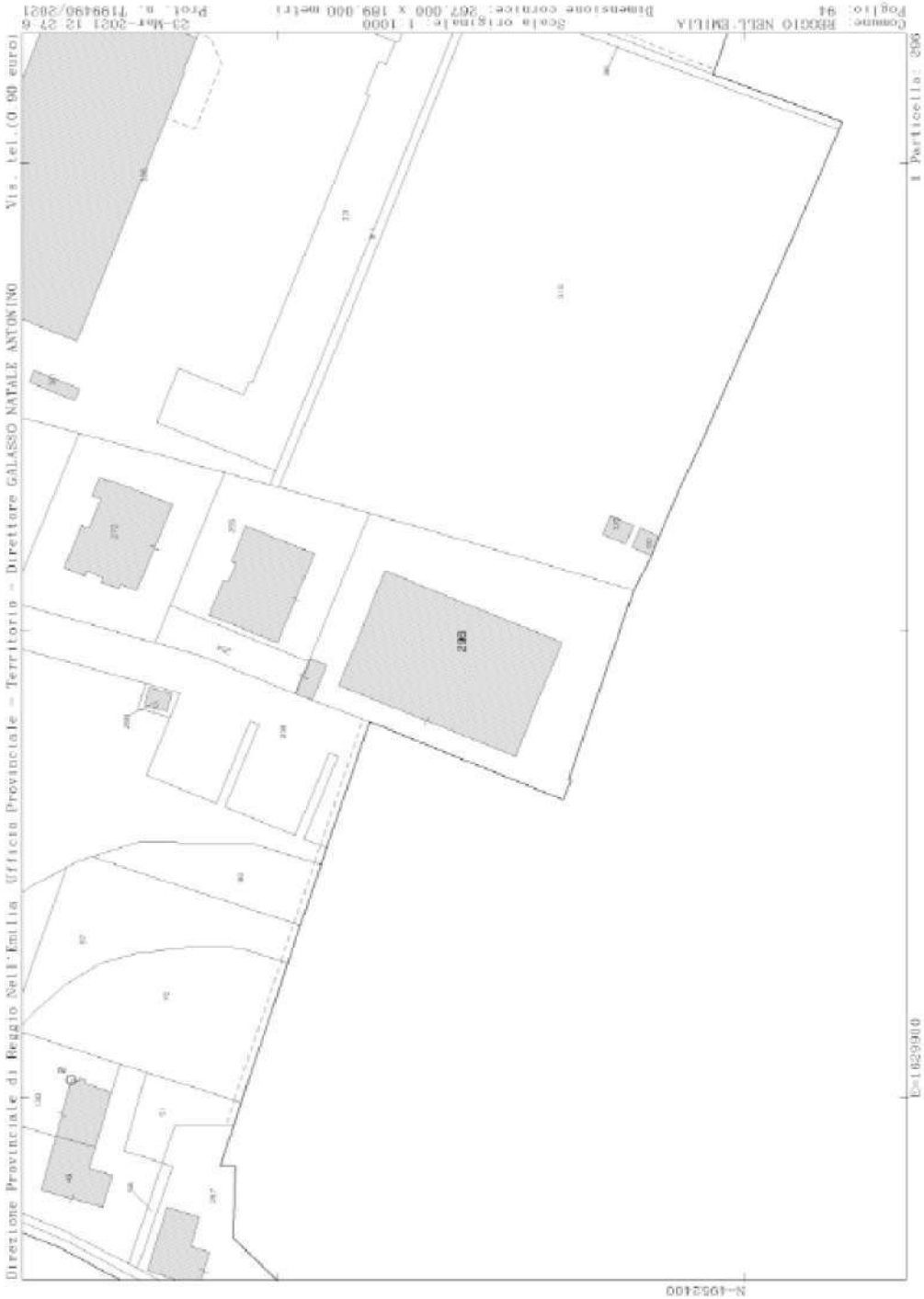
N. 71 Immagine della pagina n.1 di PLN S71 del 14/04/2021
Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra Subalterno 71
Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 72 Immagine della pagina n.1 di PLN S3 del 14/04/2021
Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Primo Subalterno 3
Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 73 Immagine della pagina n.1 di PLN S30 del 14/04/2021
Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terzo Subalterno 30
Il documento è stampato esternamente a questo report.

Estratti di mappa catastali

N. 1 - LASER M296



Visure catastali

N. 2 - M296_S30

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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2021

Data: 23/03/2021 - Ora: 12.25.13 Fine
Visura n.: T197968 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)**
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 94 Particella: 296 Sub.: 30**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		94	296	30	2		A/2	2	4 vani	**Totale: 77 m²** **Totale escluse aree scoperte**: 75 m²**	**Euro 340,86**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/08/2019 protocollo n. RE0077008 in atti dal 26/08/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 36333.1/2019)
Indirizzo					VIA MEUCCIO RUINI n. 42 piano: T-3;							
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in REGGIO NELL'EMILIA	00301010351 *	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/12/2014 protocollo n. RE0149235 in atti dal 01/12/2014 Registrazione: Sede: -RETT. DENOMINAZIONE - IST.147918/2014 (n. 9416.1/2014)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H223 - Sezione - Foglio 94 - Particella 296

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).

Visure catastali

N. 3 - M296_S71

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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2021

Data: 23/03/2021 - Ora: 12.26.32 Fine
Visura n.: T199039 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)**
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 94 Particella: 296 Sub.: 71**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		94	296	71	2		C/6	5	14 m²	Totale: 16 m²	Euro 49,17	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/08/2019 protocollo n. RE0077075 in atti dal 26/08/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 36380.1/2019)
Indirizzo	VIA MEUCCIO RUINI n. 42 piano: T;											
Notifica	effettuata con prot. n. RE0081853/2014 del 17/07/14				**Partita**	-		**Mod.58**	-			

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in REGGIO NELL'EMILIA	00301010351*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/12/2014 protocollo n. RE0149235 in atti dal 01/12/2014 Registrazione: Sede: -RETT. DENOMINAZIONE - IST.147918/2014 (n. 9416.1/2014)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H223 - Sezione - Foglio 94 - Particella 296

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

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Planimetrie catastali

N. 4 - PLN S30

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Reggio Nell'emilia
Via Mauccio Ruini civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 94
Particella: 296
Subalterno: 30

Compilata da:
Alberti Fabio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Reggio Emilia N. 1837

Scheda n. 1 Scala 1:200

Planimetrie catastali

N. 5 - PLN S71

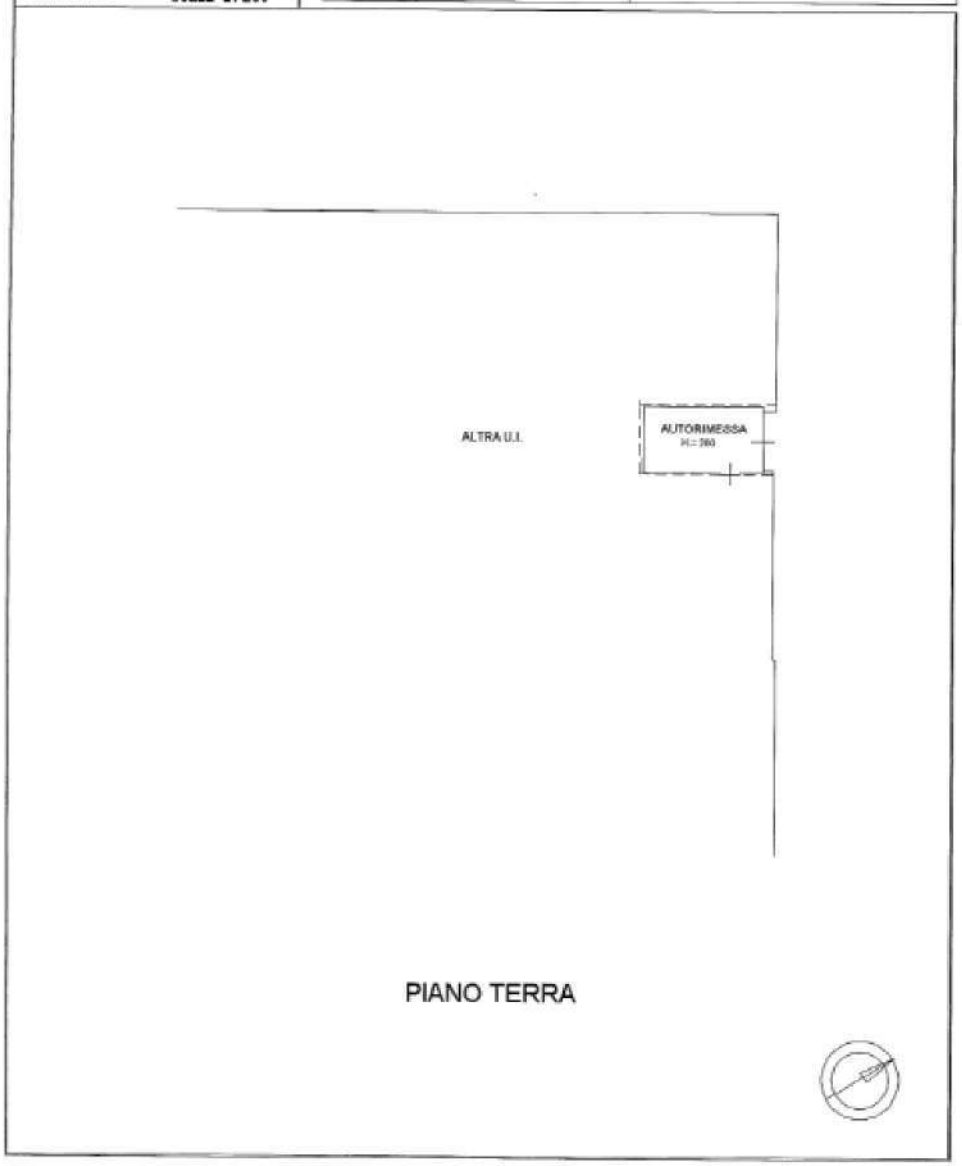
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Reggio Nell'emilia
Via Meuccio Ruini civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 94
Particella: 296
Subalterno: 71

Compilata da:
Alberti Fabio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Reggio Emilia N. 1837

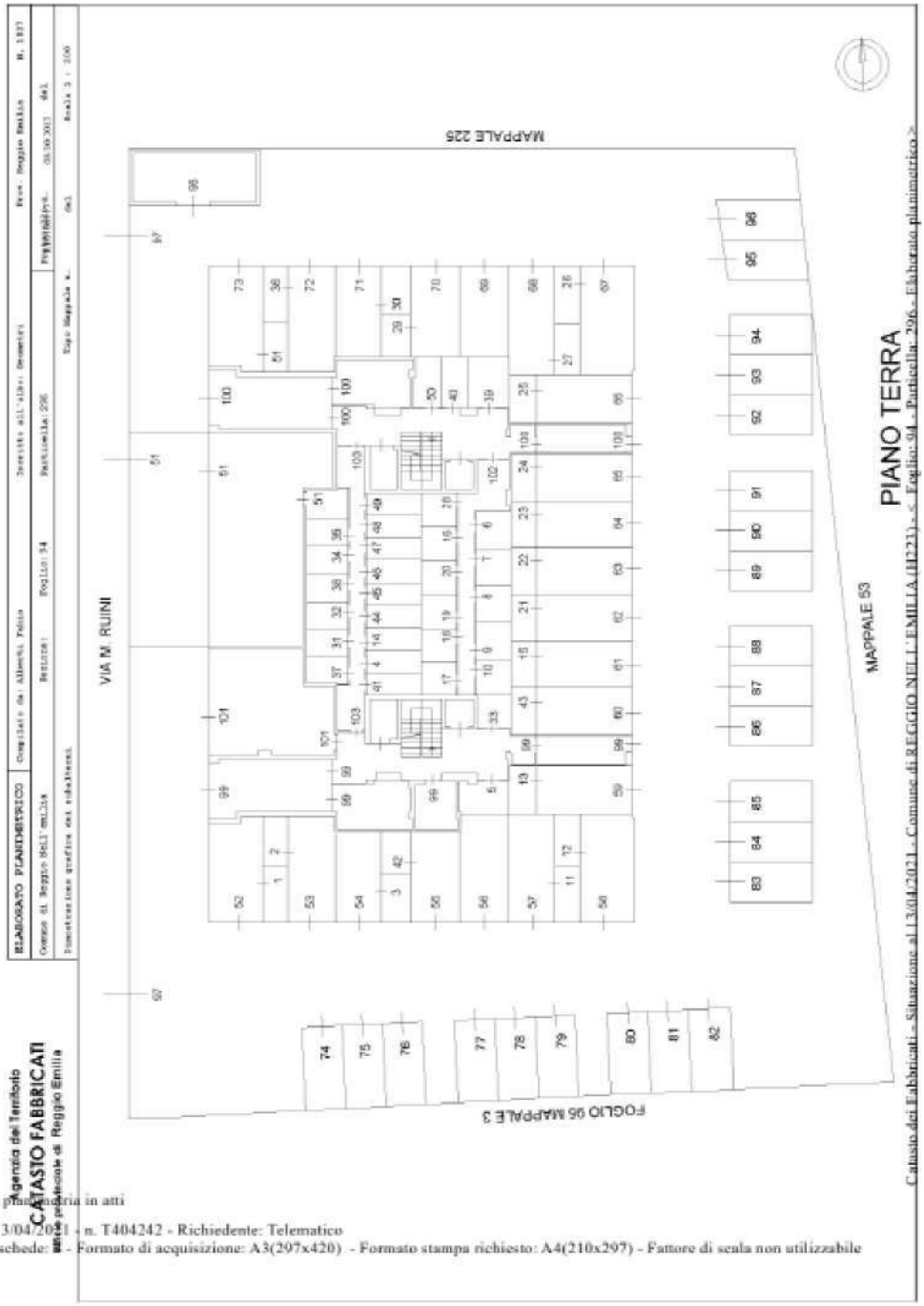
Scheda n. 1 Scala 1:200



Elaborato planimetrico

N. 6 - EP296-01

Data: 13/04/2021 - n. T404242 - Richiedente: Telematico



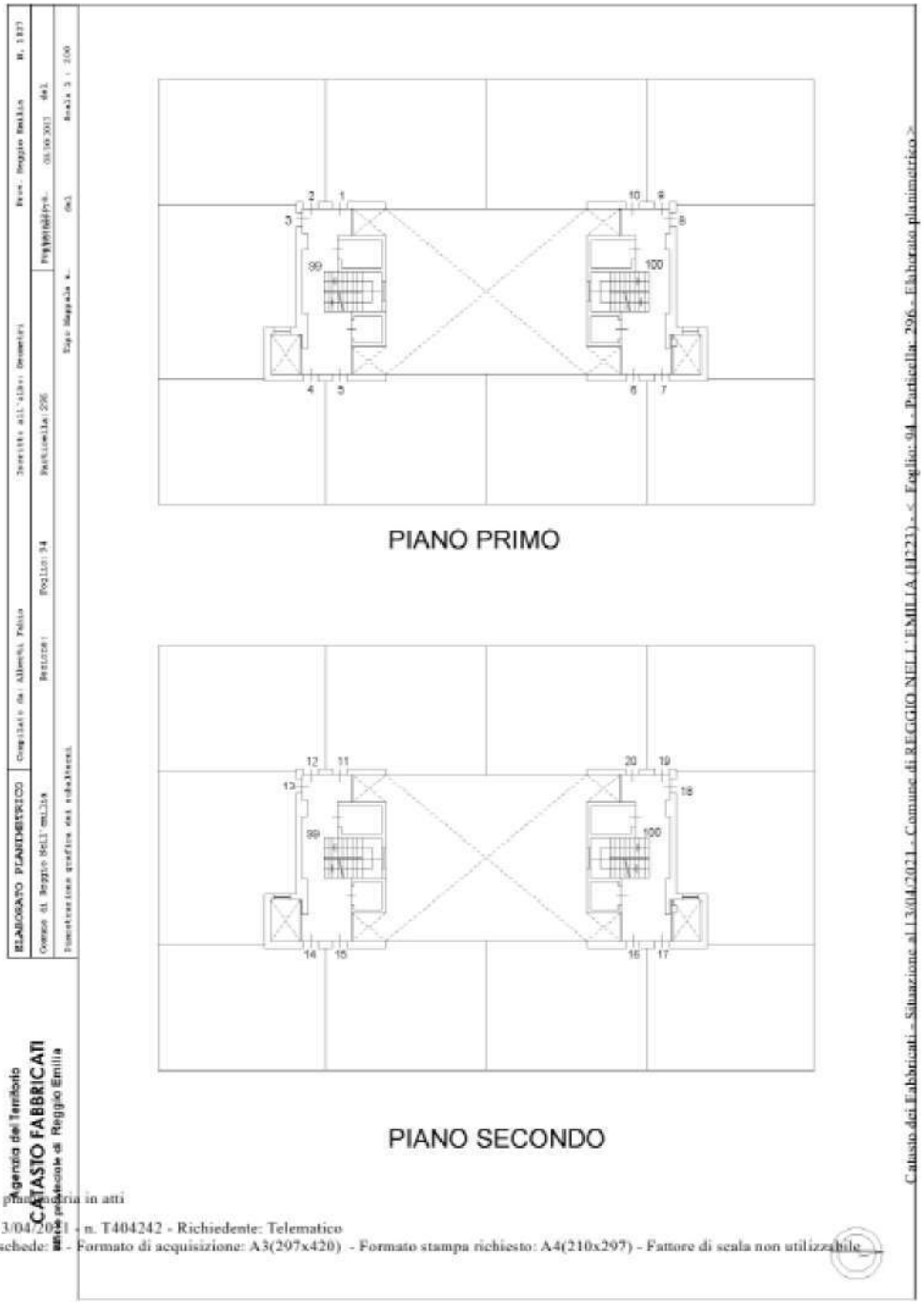
Ultima planimetria in atti

Data: 13/04/2021 - n. T404242 - Richiedente: Telematico
Totale schede: [illegible] - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato planimetrico

N. 7 - EP296-02

Data: 13/04/2021 - n. T404242 - Richiedente: Telematico



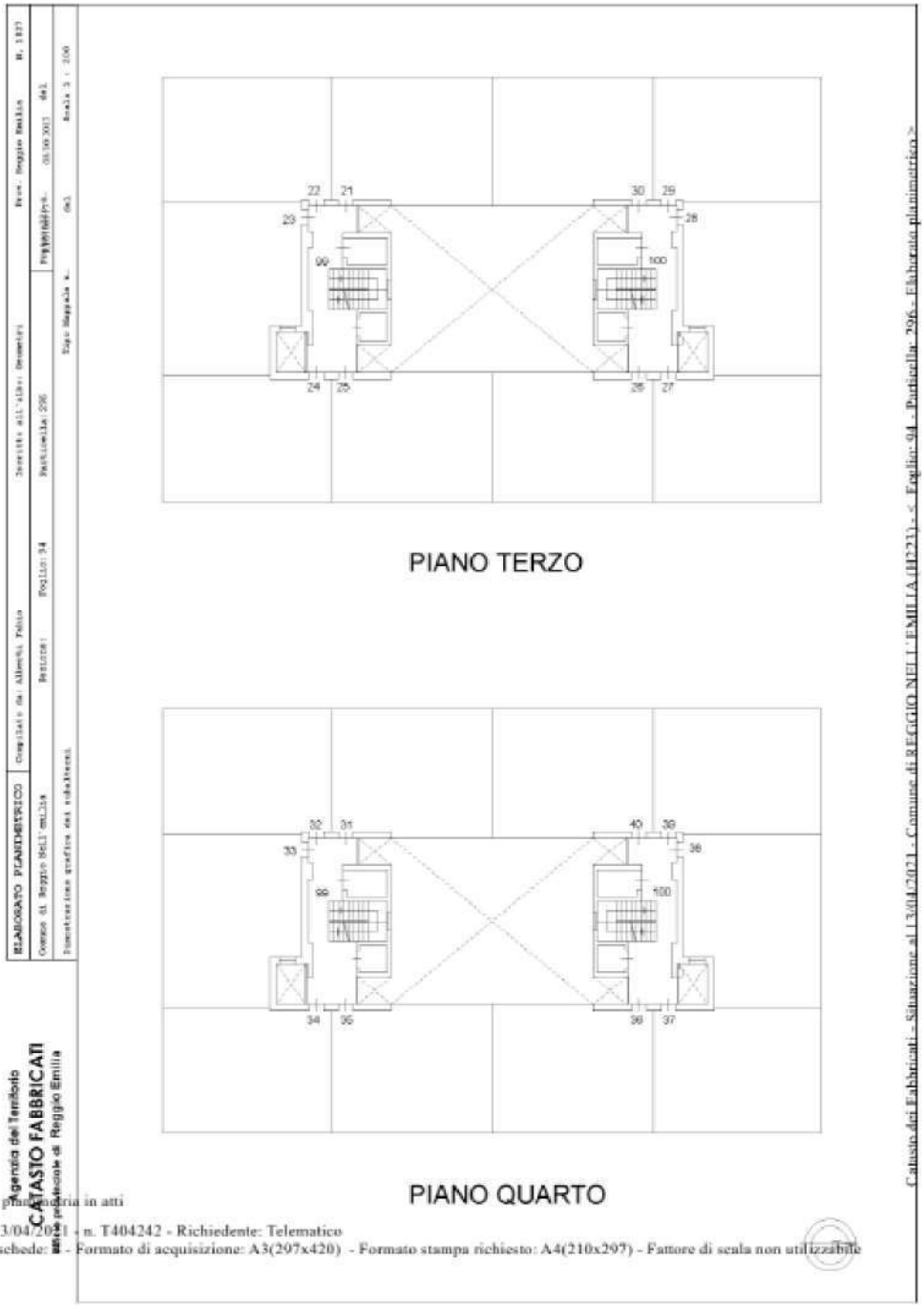
Ultima planimetria in atti

Data: 13/04/2021 - n. T404242 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato planimetrico

N. 8 - EP296-03

Data: 13/04/2021 - n. T404242 - Richiedente: Telematico



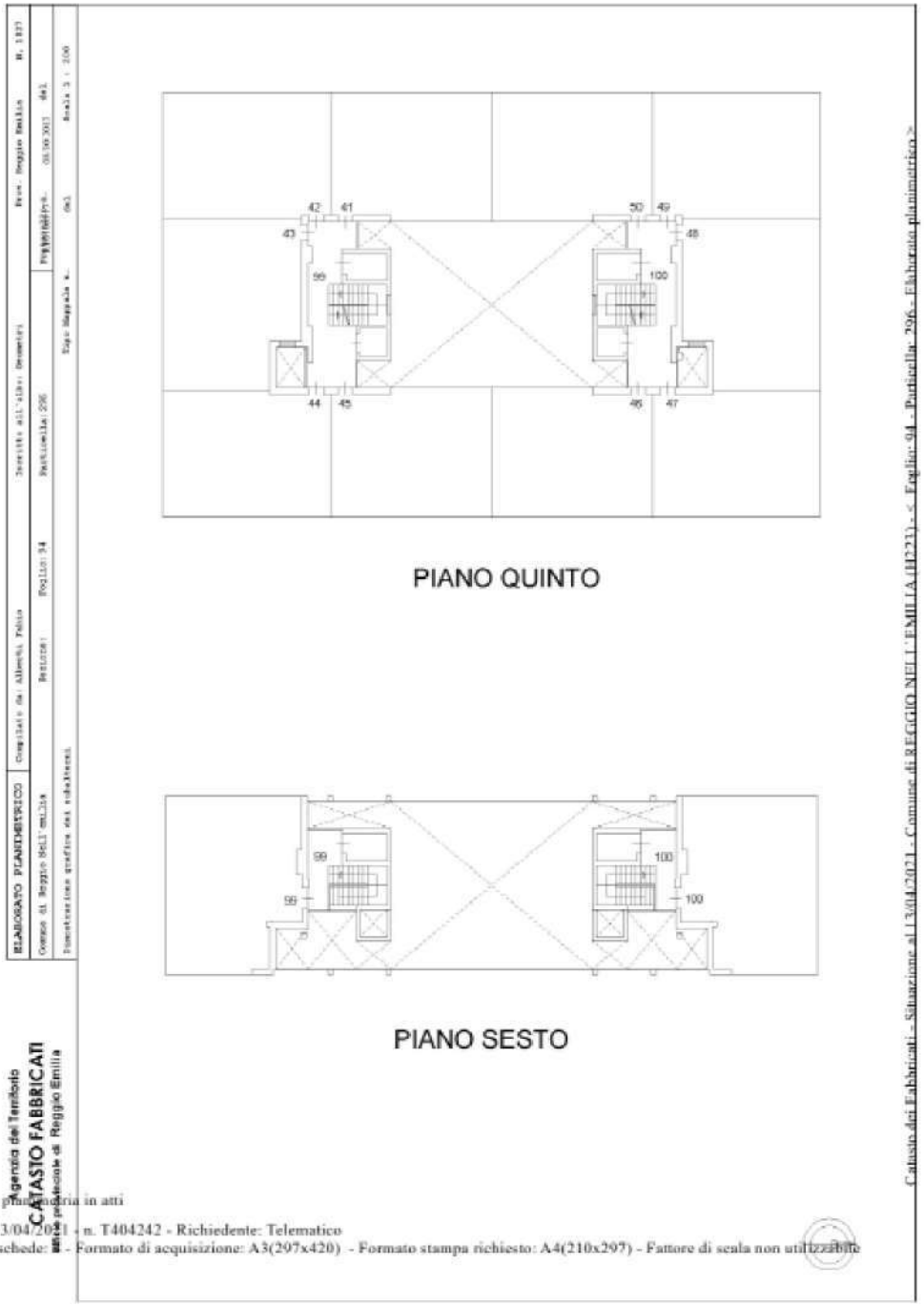
Ultima planimetria in atti

Data: 13/04/2021 - n. T404242 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato planimetrico

N. 9 - EP296-04

Data: 13/04/2021 - n. T404242 - Richiedente: Telematico



Elenco subalterni

N. 10 - ES296-01

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: REGGIO NELL'EMILIA
Elenco Subalterni

Data: 13/04/2021 - Ora: 18.26.03 - Pag: 1
Visura n. : T404243

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
REGGIO NELL'EMILIA			94	296			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
2	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
3	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
4	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
5	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
6	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
7	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
8	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
9	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
10	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
11	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-2			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
12	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-2			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
13	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-2			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
14	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-2			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
15	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-2			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
16	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-2			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
17	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-2			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
18	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-2			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
19	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-2			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
20	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-2			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
21	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-3			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
22	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-3			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
23	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-3			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
24	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-3			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
25	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-3			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
26	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-3			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
27	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-3			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
28	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-3			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
29	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-3			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
30	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-3			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
31	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-4			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
32	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-4			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
33	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-4			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
34	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-4			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
35	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-4			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
36	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-4			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
37	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-4			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
38	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-4			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
39	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-4			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
40	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-4			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
41	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-5			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
42	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-5			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
43	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-5			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
44	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-5			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
45	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-5			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
46	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-5			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
47	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-5			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
48	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-5			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
49	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-5			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
50	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-5			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
51	VIA MEUCCIO RUINI	44	T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
52	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
53	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
54	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
55	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
56	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
57	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
58	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
59	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
60	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
61	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	

Segue

Elenco subalterni

N. 11 - ES296-02

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: REGGIO NELL'EMILIA
Elenco Subalterni

Data: 13/04/2021 - Ora: 18.26.04 - Pag: 2
Visura n. : T404243 Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
REGGIO NELL'EMILIA			94	296			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
62	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
63	VIA MEUCCIO RUINI	42	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
64	VIA MEUCCIO RUINI	42	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
65	VIA MEUCCIO RUINI	42	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
66	VIA MEUCCIO RUINI	42	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
67	VIA MEUCCIO RUINI	42	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
68	VIA MEUCCIO RUINI	42	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
69	VIA MEUCCIO RUINI	42	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
70	VIA MEUCCIO RUINI	42	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
71	VIA MEUCCIO RUINI	42	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
72	VIA MEUCCIO RUINI	42	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
73	VIA MEUCCIO RUINI	42	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
74	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
75	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
76	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
77	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
78	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
79	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
80	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
81	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
82	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
83	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
84	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
85	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
86	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
87	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
88	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
89	VIA MEUCCIO RUINI	42	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
90	VIA MEUCCIO RUINI	42	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
91	VIA MEUCCIO RUINI	42	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
92	VIA MEUCCIO RUINI	42	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
93	VIA MEUCCIO RUINI	42	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
94	VIA MEUCCIO RUINI	42	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
95	VIA MEUCCIO RUINI	42	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
96	VIA MEUCCIO RUINI	42	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
97	VIA MEUCCIO RUINI	42	T			Partita speciale A	
98	VIA MEUCCIO RUINI	42	T			Partita speciale A	
99	VIA MEUCCIO RUINI	46	T-1 2-3 4-5			Partita speciale A	
100	VIA MEUCCIO RUINI	42	T-1 2-3 4-5			Partita speciale A	
101	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			Partita speciale A	
102	VIA MEUCCIO RUINI	42	T			Partita speciale A	
103	VIA MEUCCIO RUINI	46	T			Partita speciale A	

Unità immobiliari n. 103 Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Atti compravendita comparabili

N. 12 - COMPA A (01)

Agenzia Entrate

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

Ispezione Ipotecaria

Data 23/03/2021 Ora 11:23:17

Ispezione telematica
per Ufficio telematico

Richiedente GHIRONC per conto di GNFGPN 80T10H223K

Ispezione n. T146733 del 23/03/2021

Inizio ispezione Errore formato orario

Nota di Trascrizione - Titolo Informatico
Registro generale 14298
Registro Particolare 9841

Data di presentazione 31/07/2020

Documento composto da 28 pagine

Firmatario
Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority)
IT
VATIT-80052590587
Organizzazione TINIT-BGINRC53D04H223X
Firmatario Notaio
Scadenza 09/01/2020

Atti compravendita comparabili

N. 13 - COMPA A (02)

REPERTORIO N. 13963 RACCOLTA N. 4229 ALLEGATI 4

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi,il giorno ventiquattro del mese di luglio

24 luglio 2020

In Reggio Emilia,Via San Pietro Martire n.6.

Davanti a me Dr.ENRICO BIGI,Notaio in Reggio Emilia e iscritto nel Ruolo

del Collegio Notarile della stessa Città,sono personalmente comparsi i

Signori:

-**DI SAURO CLAUDIO**,c.f.DSR CLD 79H22 L259E,nato a Torre del Greco

(NA) il 22 giugno 1979,residente a Ercolano (NA) in via Mantadaro n.40,il

quale dichiara di essere coniugato in comunione legale dei beni,ma di

disporre di un bene suo personale;

-**TERMINI LUIGI DOMENICO**,c.f.TRM LDM 91E10 B429P,nato a

Catanzaro il 10 maggio 1991,residente a Reggio Emilia in via Caggiati

n.10,il quale dichiara di essere celibe e di non aver stipulato alcun patto di

convivenza;

-**DI PASQUALE PAMELA**,c.f.DPS PML 93W46 E570D,nata a Licata (AG) il

6 agosto 1993,residente a Reggio Emilia in via Caggiati n.10,la quale

dichiara di essere nubile e di non aver stipulato alcun patto di convivenza.

Detti Comparenti,della cui identità personale io Notaio sono certo,mi

dichiarano che tra le opposte Parti contraenti non intercorre alcun

rapporto di parentela,mi confermano sotto la loro rispettiva responsabilità

l'esattezza dei codici fiscali sopraindicati,e quindi mi chiedono di ricevere

questo atto,col quale convengono e stipulano quanto segue:

1

Atti compravendita comparabili

N. 14 - COMPA A (03)

Il Signor **DI SAURO CLAUDIO**,quale pieno,esclusivo e personale proprietario,come assicura e conferma,

V E N D E

in piena proprietà e con ogni garanzia di legge ai Signori **TERMINI LUIGI DOMENICO e DI PASQUALI PAMELA**,che indivisamente tra loro e in quote uguali di una metà ciascuno accettano e acquistano,le seguenti porzioni del fabbricato in condominio con circostante cortile posto in via N.Ruini del **COMUNE DI REGGIO EMILIA**,edificato sull'area del mappale 296 - E.U. di are 26.38 del foglio 94 del C.T.,e precisamente:

-appartamento al piano terzo,angolo Sud - Est,con accesso dal civico n.46 della via N.Ruini,comprendente pranzo - soggiorno con zona cottura, disimpegno,due camere da letto,bagno e un balcone; confinante con vano scala comune sub.99,appartamento sub.25,prospetto esterno per due lati,e appartamento sub.23; con annesse:

-cantina e autorimessa al piano terra,adiacenti tra loro,entrambe destinate a costituire pertinenza dell'appartamento,insieme confinanti con: corridoio comune sub.102,locali comuni sub.100,cortile comune sub.97, autorimessa sub.64,e cantina sub.23;

censite al Catasto Fabbricati del Comune predetto,sul foglio 94,Z.C.2,con i mappali n.ro:

-296 sub.24-F.T-3-Cat.A/2-Cl.2-vani 4-SC. totale: 78 mq. (totale escluse aree scoperte: 76 mq.)-RCEuro 340,86;

-296 sub.65-F.T-Cat.C/6-Cl.5-mq.15-SC. totale: 17 mq.-RCEuro 52,68;

ART.29,COMMA 1 BIS,DELLA LEGGE 27.2.1985,N.52

Per la migliore identificazione delle porzioni immobiliari compravendute le

2

Atti compravendita comparabili

N. 15 - COMPA A (04)

Parti fanno concorde riferimento alle risultanze delle relative planimetrie corrispondenti a quelle depositate in Catasto,che al presente atto si allegano a integrante sotto le lettere **"A"** e **"B"**,previa loro sottoscrizione mano fattane dai Comparenti.

Il Venditore,sotto la sua responsabilità,attesta la sostanziale conformità allo stato di fatto dei dati catastali sopriportati e delle planimetrie allegate,e in particolare che non sussistono difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Gli Acquirenti,a loro volta,prendono atto e confermano la corrispondenza all'attuale stato di fatto delle planimetrie allegate.

Il Notaio attesta di aver verificato,in previsione della presente,stipula,la coerenza degli intestatari catastali con le risultanze dei Registri Immobiliari.

PROVENIENZA: Le porzioni immobiliari in oggetto sono pervenute al Venditore per acquisto fattone (prima del matrimonio) dalla Società "UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Reggio Emilia con atto di compravendita in data 18.12.2014,Rep.n.103763/31156,del Notaio Varchetta,registrato a Reggio Emilia il 30.12.2014 al n.15628,ivi trascritto il 31.12.2014 ai n.ri 21881/15815.

PARTI COMUNI: nella vendita e nel relativo prezzo sono pure comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti,enti e impianti comuni all'intero fabbricato o a sue singole porzioni,costituiti - oltre che da quelli di cui all'art.1117 del C.C. o tali per consuetudine o destinazione oggettiva - da quelli come tali ritenuti e descritti nel citato atto di compravendita della provenienza a rimbtero del Notaio Varchetta

3

Atti compravendita comparabili

N. 16 - COMPA A (05)

in data 18.12.2014,Rep.n.103703/31156,che la Parte acquirente dichiara
di ben conoscere per averne avuto in consegna una copia dal Venditore ai
sensi dell'art.1477,u.c.,del C.C.,e le cui risultanze si vogliono per qui
riportate e trascritte.
La Parte acquirente prende atto che il fabbricato in oggetto fa parte del
P.P.I.P. denominato "TI 1 - 38",disciplinato dalla Convenzione Urbanistica
stipulata col Comune di Reggio Emilia con atto in data 11.10.2004,Rep.n.
42681/9948,del Notaio Alvolo,registrato a Reggio Emilia il 28.10.2004 al
n.3946,vi trascritto il 8.11.2004 ai n.ri 29340/17886; che tale Convenzione
è stata modificata con atto in data 28.5.2010,Rep.n.97506/28208,del
Notaio Vianchetta,registrato a Reggio Emilia il 3.6.2010 al n.8892,vi
trascritto il 4.6.2010 ai n.ri 12579/7883,mediante la quale sono state
individuate - tra l'altro - la durata della convenzione (anni venti dalla data
di stipula),le componenti che determinano il prezzo di cessione degli
alloggi,i requisiti dei soggetti che si possono rendere acquirenti degli
alloggi realizzati; che sono intervenuti successivi atti integrativi di tali
Convenzioni; i primi due con scritture in data 15.5.2014 autenticate dal
Segretario Generale del Comune di Reggio Emilia col Rep.n.55767 e
n.55768,registrate a Reggio Emilia il 3.6.2014 ai n.ri 26 e 27,e vi
trascritte il 24.6.2014 ai n.ri 9934/7069 e 9935/7070; i secondi due con
scritture in data 16.7.2014 e 31.7.2014 per autenta del medesimo
Segretario Generale con i Rep.n.55774 e n.55775,registrate a Reggio
Emilia il 12.8. 2014 al n.ri 42 e 43,vi trascritte il 12.8.2014 ai n.ri
13595/9698,il 26.8. 2014 ai n.ri 14051/10070,mediante i quali si è
provveduto a individuare gli alloggi convenzionati,controdidsinti con i

4

Atti compravendita comparabili

N. 17 - COMPA A (06)

subalterni 1,2,3,4,5,11,12,13,14,15,22,23,25,26,27,29,30, 31,32,34,35,
36,37, 38,39, 40,41,42,46,47, 48, 49 e 50 **(con esclusione pertanto di**
quello oggetto della presente vendita),i criteri di determinazione del
prezzo di vendita,del canone di locazione di tali alloggi convenzionati,i
vincoli posti a carico degli Acquirenti.
Si allega al presente atto sotto la lettera **"C"**,previa sua sottoscrizione
mero,fattane dai Comparenti,l'atto integrativo attestante l'esecuzione dei
cespiti in oggetto dai vincoli previsti dalla sopraindicata Convenzione.
PREZZO: Il prezzo della vendita è stato convenuto e stabilito,come le
Comparenti stesse mi dichiarano,a corpo,nella somma di Euro 141.726,00
(centoquarantunomilasettecentoventisei virgola zero zero).
Nessuna parte richiede il deposito del prezzo o del suo saldo ai sensi dell'
art.1,comma 63,lettera c),della Legge 27.12.2013 n.147,e s.m.i.,del cui
contenuto e dei cui vantaggi e tutele si dichiarano perfettamente edotte.
Il convenuto prezzo è stato integralmente pagato,come mi conferma il
Venditore,che pertanto rilascia alla Parte acquirente ampia quietanza di
pieno saldo del prezzo medesimo,senza eccezione,salvo il buon fine degli
infradicendi mezzi di pagamento.
I Comparenti,consapevoli delle pene previste dal Codice Penale e dalle
Leggi speciali in materia per chi rilascia dichiarazioni mendaci (art.76 del
T.U.28.12.2000,n.445),dichiarano e attestano:
* che il convenuto prezzo è stato corrisposto mediante:
-n.2 (due) assegni circolari N.T. entrambi emessi in data odierna dalla
Succursale di Reggio Emilia della Banca "SANFELICE 1893 BANCA
POPOLARE", n.5266449683 - 04 di Euro 50.000,00=; e n.5005859522 -

5

Atti compravendita comparabili

N. 18 - COMPA A (07)

10 di Euro 296,92;
-bonifico bancario di Euro 91.443,08= C.R.O. 5800270104 effettuato in
data odierna da mezzo della Succursale di Reggio Emilia della Banca
"SANFELICE 1893 BANCA POPOLARE";
* che per la stipula del presente atto le Parti si sono avvalse dell'opera:
dell'Agenzia Immobiliare "ARES SOLUZIONI IMMOBILIARI SNC DI
PISANI FEDERICA & CATTANI NILLA" con sede in Reggio Emilia,Via
Emilia all'Angelo n.18/A,codice fiscale e n.ro di iscrizione al Registro delle
Imprese presso la CCIAA di Reggio Emilia (02299570354,REA n.RE -
269410,della quale è Socio Amministratore e legale rappresentante,e
preposto alla mediazione di cui all'art.11 del D.M.452/00 la Signora Pagani
Federica,c.f.PGN FRC 69A53 H223W,nata a Reggio Emilia il 13 gennaio
1969,ivi residente in via L.Vendelli n.20; nonchè dell'Agenzia Immobiliare
"RAGNI ALESSANDRA" corrente in Bagnolo Mella (BS),Via Tonello n.15,
codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la
CCIAA di Brescia RGN LSN 64L65 Z133K,REA n.BS - 437410,di cui è unica
titolare e firmataria la Signora Ragni Alessandra,c.f.RGN LSN 64L65
Z133K,nata a Olon (Svizzera) il 25 luglio 1964,cittadina italiana,residente
a Bagnolo Mella (BS) in Via Tonello n.15;
* il Venditore,di avere pagato le spese di mediazione di sua competenza
mediante: due bonifici "BANCO POSTA" entrambi effettuati in data 23.7.
2020: di Euro 3.920,00= C.R.O. EA20072382717413480340401401IT a
favore dell'Agenzia Immobiliare "ARES SOLUZIONI IMMOBILIARI S/N.C.";
e di Euro 3.080,00= C.R.O. EA20072383997464803406401406T a favore
dell'Agenzia Immobiliare "RAGNI ALESSANDRA";

6

Atti compravendita comparabili

N. 19 - COMPA A (08)

* gli Acquirenti,di avere pagato le spese di mediazione di loro competenza
mediante: n.2 (due) assegni bancari N.T.,entrambi tratti in data odierna,
su c/c presso l'Agenzia di Reggio Emilia di "FINECO BANK S.P.A.";
n.0414647293 - 08 di Euro 1.220,00= a favore dell'Agenzia Immobiliare
"ARES SOLUZIONI IMMOBILIARI S.N.C."; n.0414647294 - 09 di Euro
690,00= a favore dell'Agenzia Immobiliare "RAGNI ALESSANDRA";
* tutti di essere a conoscenza che in caso di omessa/incompleta o
mendace indicazione dei dati relativi alla modalità di pagamento del
corrispettivo e all'intervento e alla spesa del mediatore,le Parti sono
soggette alla sanzione amministrativa da Euro 500,00= a Euro
10.000,00= ai sensi dell'applicazione della imposta indiretta,i beni trasferiti
sono assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'art.52,comma
1°, del D.P.R.26 aprile 1986,n.131;
Come consentito dall'art.1,comma 497,della Legge 23.12.2005,n.266,
modificato dal comma 309 dell'articolo unico della Legge 27.12.2006,
n.296,la Parte acquirente,che dichiara di agire nell'esercizio di una privata
attività (non commerciale,nè professionale,nè artistica),chiede che la base
imponibile ai fini dell'imposta di registro sia costituita dal valore delle
pertinenze immobiliari comprevendute determinato ai sensi dell'art.52,commi
4 e 5,del T.U.26.4.1986,n.131,pari a Euro 49.453,87=;
Si conviene che le eventuali detrazioni dall'imposta sul reddito per lavori di
ristrutturazione/riqualificazione energetica,per "bonus verde" o per "bonus
facciate",o per altre finalità,spettanti alla Parte Venditrice non si
trasferiscano alla Parte Acquirente,ma permangano al Venditore stesso.
PATTI:

7

Atti compravendita comparabili

N. 20 - COMPA A (09)

* Le porzioni immobiliari in oggetto vengono trasferite nello stato di fatto, di diritto e nella consistenza in cui trovansi attualmente; a corpo e non a misura;con ogni relativa inerenza e pertinenza,uso,comodo e diritto,azioni e ragione; con fissi e infissi,porte,serramenti e relativi impianti di servizio, come esistenti; con tutte le servitù attive e passive - anche di natura condominiale - inerenti e come praticate,se legalmente costituite; in particolare,con tutti i patti generali e/o richiamati nel citato atto di compravendita della provenienza in data 18.12.2014, Rep.n.103703/31156, del Notaio Vorchetta,le cui risultanze anche a tal fine si vogliono per qui riportate e trascritte.

* La Parte acquirente dichiara di essere a conoscenza della Convenzione stipulata col Comune di Reggio Emilia e successive modifiche e integrazioni sopracitate,e di accettarne le relative conseguenze formali e sostanziali;fermo restando che l'alloggio compravenduto non è soggetto ai vincoli di prezzo e alle prescrizioni dei requisiti soggetti per gli acquirenti in essa previsti,come emerge dall'atto integrativo qui allegato sub."C";

* La consegna delle porzioni immobiliari compravendute viene materialmente effettuata in data odierna.

* Il Venditore assume ogni responsabilità di legge in caso di evizione o molestia e garantisce che le predette immobiliari in oggetto sono di sua piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità personale,anche agli effetti della Legge 19.5.1975,n.151; sono prive di vizi deliberatamente occultati; sono libere da locazioni e da diritti di prelazione di qualsiasi natura (ivi compresa la prelazione legale - abitativa di cui all'art.3,comma 1°,lettera g) della Legge n.431/1998 per locazioni anticipatamente

Atti compravendita comparabili

N. 21 - COMPA A (10)

dedotte dal locatore); sono libere altresì da oneri reali,diritti personali o reali - anche parziari - spettanti a terzi,servitù passive non apparenti per costituita,trascrizioni pregiudizievoli,liti pendenti,anche per rapporti di vicinato,iscrizioni ipotecarie,e privilegi di qualsiasi natura,anche fiscale per tasse arretrate e non pagate; a eccezione di un'ipoteca di Euro 158.250,00= iscritta il 31.12.2014 ai n.ri 21882/3061 a favore della "INTESA SANPAOLO S.P.A." con sede in Milano,annotata in data 26.6.2019 ai n.ri 13896/1944 di surrogazione a favore della "INTESA SANPAOLO S.P.A." con sede in Torino,a garanzia di un mutuo che il Venditore garantisce essere stato interamente estinto in data odierna per cui la "INTESA SANPAOLO S.P.A." è tenuta alla cancellazione della relativa ipoteca ai sensi dell'art.40 bis del D.Lgs.n.385/1993,come la Parte acquirente espressamente consente e accetta,dichiarando di essere stata edotta da me Notaio dei modi,tempi ed efficacia di tale cancellazione,e con esonero del Notaio rogante medesimo da ogni responsabilità in ordine all'effettuazione e al buon fine della stessa.

* Le Parti contraenti concordemente convengono che gli oneri condominiali di pertinenza delle porzioni immobiliari compravendute facciano carico alla Parte acquirente a partire da oggi stesso.

La Parte venditrice dichiara e garantisce di non avere pendenze per la gestione condominiale (salvo conguaglio in sede di approvazione del bilancio consuntivo),nè per contributi ordinari,nè per spese straordinarie, anche relazzate e ancora da scadere, convenendosi comunque che le spese straordinarie deliberate prima d'oggi rimangano per intero a carico della Parte venditrice medesima.

Atti compravendita comparabili

N. 22 - COMPA A (11)

La Parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che ai sensi dell'art.
63,comma quarto,delle disposizioni di attuazione del c.c.,"chi subentra nei
diritti di un condomino è obbligato solidalmente con quello al pagamento
dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.".
La Parte alienante dichiara di essere a conoscenza che ai sensi dell'art.63,
comma quinto,delle disposizioni di attuazione del c.c.: "chi cede diritti su
unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i
contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore
copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.".
La Parte acquirente dichiara di conoscere e di accettare il vigente
Regolamento Condominiale,obbligandosi a rispettarlo e a farlo rispettare.
* Con riferimento al T.U.6.6.2001,n.380,e alla Legge 28.2.1985,n.47 e
s.m.i,il Venditore dichiara e garantisce: -che il fabbricato che comprende
le porzioni immobiliari in oggetto è stato edificato in forza di Permesso di
Costruire n.361/09/2009 di P.G. e n.5223/2009 di P.S. rilasciato dal
Comune di Reggio Emilia in data 9.4.2010,e successive S.C.I.A.
n.12212/2013 di P.G. e n.2937/2013 di P.S. del 9.4.2013; -che è stata
presentata Comunicazione di fine lavori in data 20.3.2014 col n.61636/
2014 di P.S.; -che è stato rilasciato dal Comune di Reggio Emilia in data
10.4.2014 il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n.1049/2014 di
P.G.; -che successivamente non sono stati effettuati sulle porzioni
immobiliari in oggetto interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso
che richiedessero provvedimenti abilitativi o sanatoria; -che non è mai
stato commisto alcuno dai provvedimenti sanzionatori richiamati dall'
art.41 della Legge n.47/1985.

10

Atti compravendita comparabili

N. 23 - COMPA A (12)

* La Parte acquirente dichiara di aver ricevuto in consegna dalla Parte
venditrice l'Attestato di Regolarità Edilizia e Catastale a firma dell'Arch.
Salvatore Fiderano (iscritto al n.1370 dell'Albo degli Architetti della
Provincia di Parma) redatto in data 24.6.2020,dichiarandosi edotta che
qualora riscontrasse difformità non emerse dalle verifiche effettuate (e
diverse da quelle minime accertate,tali da non pregiudicare la sostanziale
regolarità del locale,a giudizio del tecnico medesimo),deve farne denuncia
al Comune entro un anno dalla constatazione,a pena di decadenza dal
diritto di risarcimento del danno (art.134 del T.U. 6.6.2001,n.380).
* In conformità al disposto della vigente normativa nazionale e regionale
in materia di contenimento dei consumi energetici,
* il Venditore dichiara di aver consegnato alla Parte acquirente l'Attestato
di Prestazione Energetica relativo all'alloggio compravenduto,un esemplare
del quale - in originale - al presente atto si allega a integrante sotto la
lettera "D",dichiarando:
-che della data del rilascio di tale attestato fino a oggi non si sono
verificate cause di decadenza;
-che l'autorimessa non è dotata di impianto termico e non è destinata a
ospitare impianti che comportino un consumo standard di energia;
* la Parte acquirente dà pertanto atto di aver ricevuto le informazioni e la
documentazione - comprendente di tale Attestato - in ordine alla
Attestazione di prestazione energetica degli edifici.
* La Parte venditrice:
* dichiara che gli impianti relativi alle porzioni immobiliari in oggetto,a di
cui all'art.1 del D.M.Sviluppo Economico 22.1.2008,n.37,sono funzionanti,

11

Atti compravendita comparabili

N. 24 - COMPA A (13)

in buono stato di manutenzione e conformi alla normativa in materia di
sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo
adeguamento effettuato;
* rimane esonerata (avendosene tenuto conto nella determinazione del
prezzo) da qualsiasi obbligo di adeguamento degli impianti alla normativa
eventualmente sopravvenuta,e pertanto resterà a carico della Parte
acquirente ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si
rendessero necessari;
* si obbliga a consegnare alla Parte acquirente tutta la documentazione
amministrativa e tecnica in suo possesso (ivi compresi i libretti di
manutenzione) relativa ai suddetti impianti,ai sensi dell'art.1477 C.C. e del
D.P.R.16.4.2013,n.74,e successive norme di attuazione.
* Tutte le spese e le tasse di acquisto di questo atto e conseguenti
formalità si assumono dagli Acquirenti,i quali chiedono l'applicazione dell'
Imposta di Registro al 2% ai sensi dell'art.1,c della Nota II bis all'art.1,
della Tariffa,Parte Prima,allegata al T.U. di Registro,all'uopo dichiarando,
sotto la loro personale responsabilità: che le porzioni immobiliari
acquistate sono destinate a uso di abitazione e relativa pertinenza
(Cat.A/2 + Cat.C/6) e non rientrano nelle categorie catastali A1,A8 e A9;
di risiedere entrambi a Reggio Emilia;di non essere titolari esclusivi o in
comunione col coniuge dei diritti di proprietà,usufrutto,uso e abitazione di
altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Reggio Emilia; di non
essere titolari,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 da essi o del

12

Atti compravendita comparabili

N. 25 - COMPA A (14)

coniuge con le agevolazioni per l'acquisto della prima casa richiamate dalla
lettera c) del comma 1^ della suddetta Nota II bis all'art.1 della Tariffa -
Parte I - allegata al T.U. di Registro; di essere a conoscenza che in caso
di dichiarazione mendace o di trasferimento delle porzioni immobiliari
acquistate,a titolo oneroso o gratuito, prima di cinque anni da
ogni,saranno dovute le imposte ordinarie con una sopratassa del 30%
oltre gli interessi di mora,salvo il caso in cui entro un anno dall'alienazione
proceda all'acquisto di altro fabbricato o porzione di fabbricato da adibire
a sua abitazione principale;
* Il Venditore espressamente rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.
* I Comparenti:
* mi dispensano concordemente dal dare loro lettura di quanto allegato;
* dichiarano di avere ricevuto dal Notaio rogante completa "informativa"
in materia di protezione dei "dati personali";
* autorizzano il Notaio rogante al "trattamento" dei "dati personali"
contenuti nel presente atto per dare esecuzione allo stesso,per adempiere
ai doveri di legge e per esigenze organizzative del suo ufficio;
* si dichiarano edotti che le copie del presente atto di loro spettanza,dopo
l'esecuzione delle prescritte formalità,saranno tenute a disposizione presso
l'Ufficio del Notaio rogante,e saranno consegnate o spedite solo previa
richiesta personale,anche telefonica, effettuata all'Ufficio stesso.======
==========E, lo Notaio - richiesto -
ho ricevuto questo atto,scritto per la maggior parte con mezzo elettronici a
norma di legge da persona di mia fiducia da me diretta,e per la minore di
mia mano,su quattro fogli per tredici facciate intere e poco oltre di qui

13

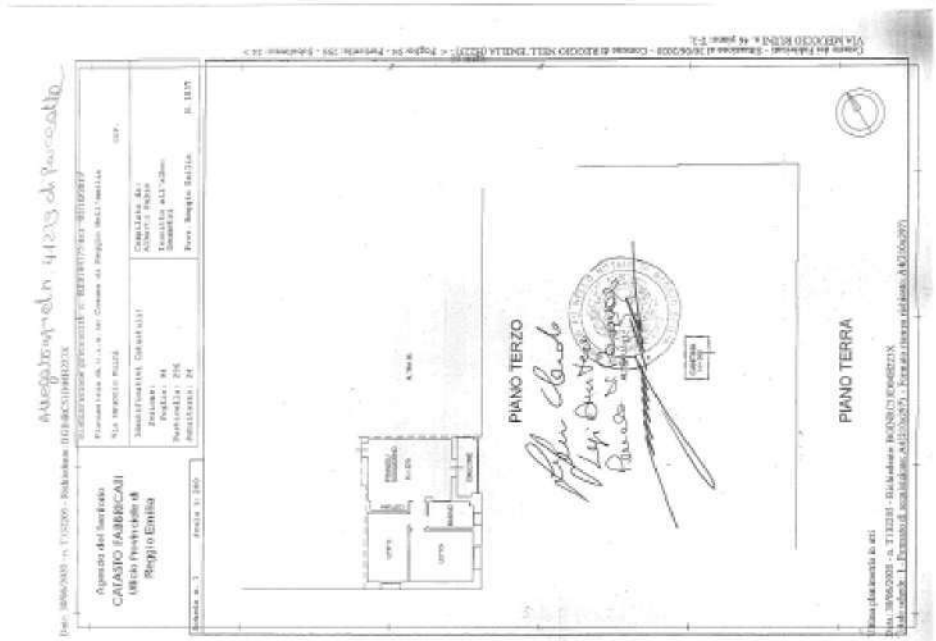
Atti compravendita comparabili

N. 26 - COMPA A (15)


della quattordicesima:ue da me letto ai Comparenti,che a mia richiesta
dichiarano di approvarlo,e a conferma meco si sottoscrivono in calce e al
margine degli altri fogli,essendo le ore dodici e minuti cinque.
F.to Di Sauro Claudio
F.to Luigi Domenico Termini
F.to Pamela Di Pasquali
F.to Enrico Bigi Notaio
14

Atti compravendita comparabili

N. 27 - COMPA A (16)

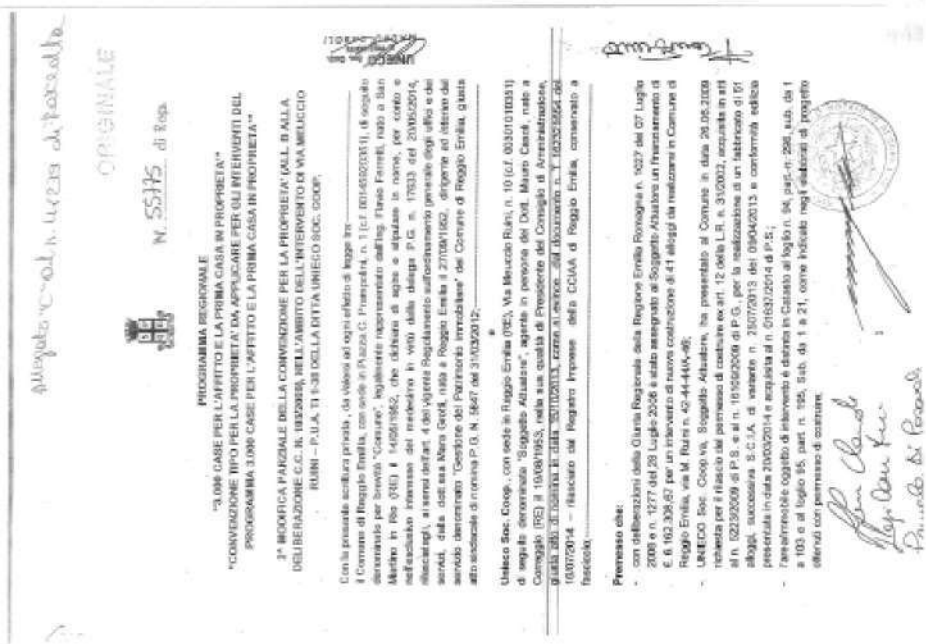


Atti compravendita comparabili

N. 28 - COMPA A (17)

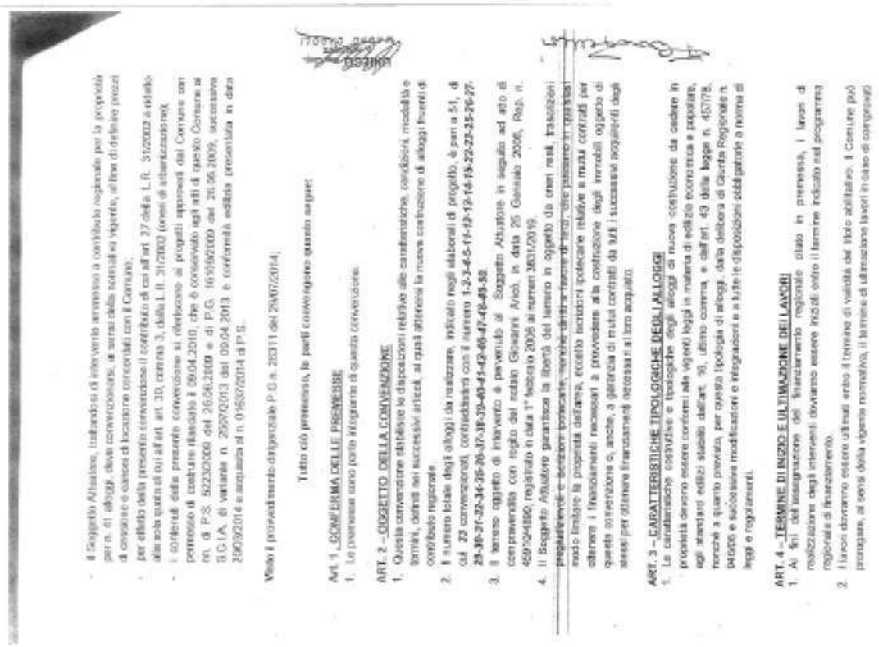
Atti compravendita comparabili

N. 29 - COMPA A (18)



Atti compravendita comparabili

N. 30 - COMPA A (19)



- il Soggetto Attuatore, trattandosi di intervento assimilato a contributo regionale per la proprietà per n. dei alloggi deve convenzionare, ai sensi della normativa vigente, all'uso di determinati prezzi di cessione e canoni di locazione concordati con il Comune;
- per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'art. 37 della L.R. 31/2002 si intende alla sola quota di cui all'art. art. 30, comma 3, della L.R. 31/2002 (oneri di urbanizzazione);
- i contenuti della presente convenzione si riferiscono ai progetti approvati dal Comune con permesso di costruire rilasciato il 06.04.2010, che è conservato agli atti di questo Comune ai nn. di P.S. 52230/000 del 26.06.2009 e di P.G. 161950/000 del 26.06.2009, successivo S.C.I.A. di variante n. 29976/2013 del 09.04.2013 e conformità edilizia presentata in data 29/09/2014 e acquisita al n. 0156972/2014 di P.G.

Visto il provvedimento dirigenziale P.G.n. 20311 del 29/07/2014;

Tutto ciò premesso, le parti convengono quanto segue:

Art. 1 – CONFORMA DELLE PREMESSE

1. Le premesse sono parte integrante di questa convenzione.

ART. 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Questa convenzione disciplina le disposizioni relative alle caratteristiche, condizioni, modalità e termini, definiti nei successivi articoli, ai quali attenere la nuova costruzione di alloggi inseriti di contributo regionale.
2. Il numero totale degli alloggi da realizzare, indicato negli elaborati di progetto, è pari a 51, di cui 23 convenzionati, contraddistinti con il numero 1-2-3-4-5-11-12-13-14-15-22-23-25-26-27-28-29-31-32-34-35-36-37-38-39-40-41-42-46-47-48-49-50.
3. Il lamino oggetto di intervento è pervenuto al Soggetto Attuatore in seguito ad atto di compravendita con rogito del notaio Giordani Aldo, in data 26 Gennaio 2006, Rep. n. 45972/24880, registrato in data 1° febbraio 2006 ai numeri 3631/2019.
4. Il Soggetto Attuatore garantisce la libertà del lamino in oggetto da oneri reali, trascrizioni pregiudizievole e servitù pubblicate, nonché dalla trascrizione di atti che possano in qualsiasi modo limitare la proprietà dell'area, eccetto iscrizioni ipotecarie relative a mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione degli immobili oggetto di questa convenzione o, anche, a garanzia di mutui contratti da MIE I successivi acquirenti degli stessi per ottenere finanziamenti necessari al loro acquisto.

ART. 3 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI LAVORI

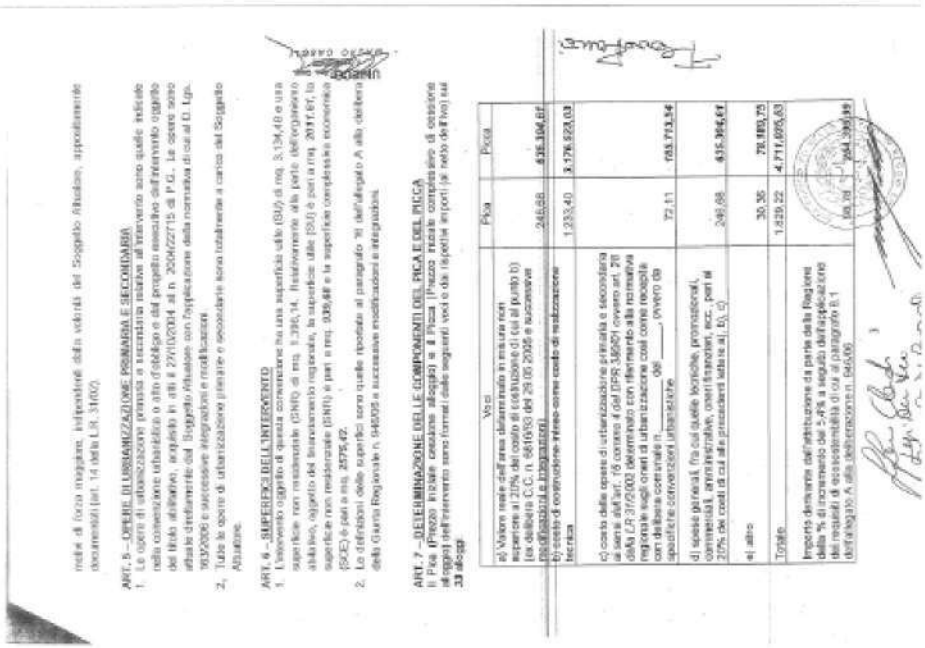
1. Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di nuova costruzione da cedere in proprietà devono essere conformi alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare, agli standard edilizi stabiliti dall'art. 16, ultimo comma, e dall'art. 43 della legge n. 457/78, nonché a quanto previsto, per ognuna tipologia di alloggi, dalla delibera di Giunta Regionale n. 840/06 e successive modificazioni e integrazioni e alle vigenti disposizioni emanate in norma di legge e regolamenti.

ART. 4 – TERMINE DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1. Ai fini dell'assegnazione del finanziamento regionale citato in premessa, i lavori di realizzazione degli interventi dovranno essere iniziati entro il termine indicato nel programma regionale di finanziamento.
2. I lavori dovranno essere ultimati entro il termine di validità del titolo abilitativo. Il Comune può prorogare, ai sensi della vigente normativa, il termine di ultimazione lavori in caso di comprovati

Atti compravendita comparabili

N. 31 - COMPA A (20)



reale di forza maggiore, indipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore, opportunamente documentati (art. 14 della L.R. 31/02).

ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'intervento sono quelle indicate nella convenzione urbanistica o atto d'obbligo e dal progetto esecutivo dell'intervento oggetto del titolo abilitativo, acquisito in atti il 27/10/2004 al n. 200/227715 di P.G.. Le opere sono attuate direttamente dal Soggetto Attuatore con l'applicazione della normativa di cui al D. Lgs. 163/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
2. Tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono totalmente a carico del Soggetto Attuatore.

ART. 6 – SUPERFICI DELL'INTERVENTO

1. L'intervento oggetto di questa convenzione ha una superficie utile (SU) di mq. 3.134,40 e una superficie non residenziale (SNR) di mq. 1.398,14. Relativamente alla parte dell'organismo abitativo, oggetto del trasformazione regionale, la superficie utile (SU) è pari a mq. 2017,67, la superficie non residenziale (SNR) è pari a mq. 935,48 e la superficie complessiva economica (SCE) è pari a mq. 2575,42.
2. Le definizioni delle superfici sono quelle riportate al paragrafo 10 dell'allegato A alla delibera della Giunta Regionale n. 540/05 e successive modificazioni e integrazioni.

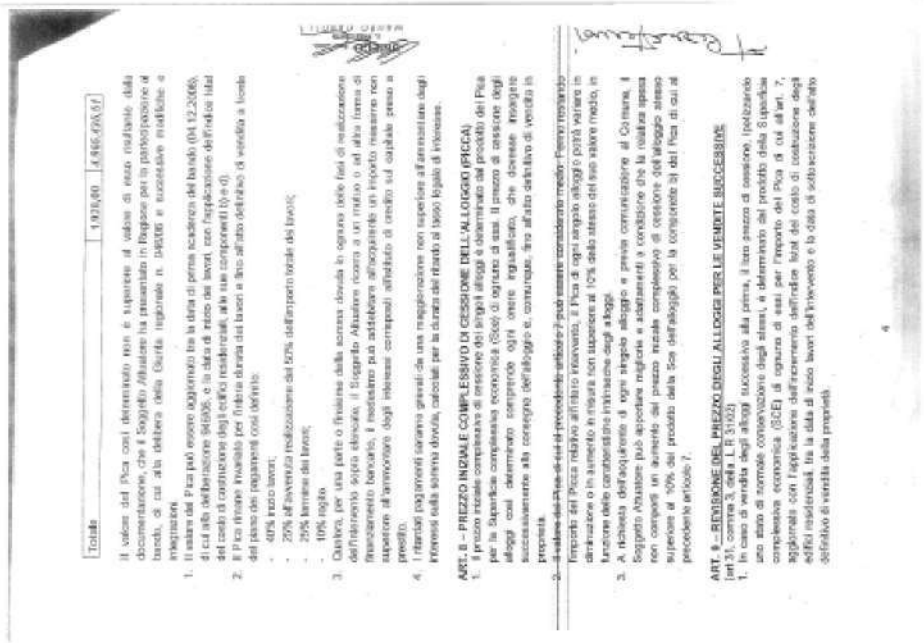
ART. 7 – DETERMINAZIONE DELLE COMPONENTI DEL PREZZO DI CESSIONE

Il Prezzo iniziale cessione alloggio a € Prezzo iniziale complessivo di cessione alloggio dell'intervento sono formati dalle seguenti voci e dai rispettivi importi (al netto dell'Iva) sui 33 alloggi

Voci	Prezzo	Prezzo
a) Valore reale dell'area determinato in misura non superiore al 20% del costo di costruzione di cui al punto b) (ex delibera C.C. n. 561/193 del 29.05.2006 e successive modificazioni e integrazioni)	246,68	516.104,67
b) costo di costruzione vivo come costo di realizzazione tecnica	1.233,40	3.176.828,03
c) costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 comma 4 del DPR 380/01 ovvero art. 28 della LR 31/2002 determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n. _____ del _____, ovvero da specifiche convenzioni urbanistiche	72,11	185.713,54
d) spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, amministrative, oneri finanziari, ecc., pari al 20% dei costi di cui alle precedenti lettere a), b), c)	246,68	635.395,61
e) altro	30,35	78.180,75
Totale	1.829,22	4.711.695,63
Importo derivante dall'attribuzione da parte della Regione della % di incremento del 5,4% a seguito dell'applicazione dei requisiti di ecosostenibilità di cui al paragrafo 8.1 dell'allegato A alla deliberazione n. 540/05	98,78	254.335,59

Atti compravendita comparabili

N. 32 - COMPA A (21)



Totale	1.938,00	4.846.496,51

Il valore del Pica così determinato non è superiore al valore di mercato risultante dalla documentazione, che il Soggetto Attuatore ha presentato in Regione per la partecipazione al bando, di cui alla delibera della Giunta regionale n. 1482/00 e successive modifiche e integrazioni.

1. Il valore del Pica può essere aggiornato tra la data di prima scadenza del bando (04.12.2006), di cui alla deliberazione 1482/06, e la data di inizio dei lavori, con l'applicazione dell'indice Istat del costo di costruzione degli edifici residenziali, alle sue componenti (i) e (ii).
2. Il Pica rimane invariato per l'intera durata dei lavori e fino all'atto definito di vendita a livello del piano dei pagamenti così definito:
   - 40% inizio lavori;
   - 25% all'avvenuta realizzazione del 50% dell'importo totale dei lavori;
   - 25% termine dei lavori;
   - 10% rogito.
3. Qualora, per una parte o finalmente della somma dovuta in ognuno delle fasi di realizzazione dell'intervento sopra dichiarate, il Soggetto Attuatore ricorra a un mutuo o ad altra forma di finanziamento bancario, il mutuante può addebitare all'acquirente un importo massimo non superiore all'ammontare degli interessi corrisposti all'istituto di credito sul capitale preso a prestito.
4. I ritardati pagamenti saranno gravati da una maggiorazione non superiore all'ammontare degli interessi sulla somma dovuta, calcolati per la durata del ritardo al tasso legale di interesse.

ART. 8 – PREZZO INIZIALE COMPLESSIVO DI CESSIONE DELL'ALLOGGIO (PICCA)

1. Il prezzo iniziale complessivo di cessione dei singoli alloggi è determinato dal prodotto del Pica per la Superficie complessiva economica (Sce) di ognuno di essi. Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere regolatificato, che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e, comunque, fino all'atto definitivo di vendita in proprietà.
2. Il valore del Pica così determinato non è superiore al valore di mercato risultante dalla documentazione, che il Soggetto Attuatore ha presentato in Regione per la partecipazione al bando, di cui alla delibera della Giunta regionale n. 1482/00 e successive modifiche e integrazioni.
3. Il prezzo così determinato può essere aggiornato tra la data di prima scadenza del bando (04.12.2006), di cui alla deliberazione 1482/06, e la data di inizio dei lavori, con l'applicazione dell'indice Istat del costo di costruzione degli edifici residenziali, alle sue componenti (i) e (ii).
4. Il Pica rimane invariato per l'intera durata dei lavori e fino all'atto definito di vendita a livello del piano dei pagamenti così definito:
   - 40% inizio lavori;
   - 25% all'avvenuta realizzazione del 50% dell'importo totale dei lavori;
   - 25% termine dei lavori;
   - 10% rogito.
5. Qualora, per una parte o finalmente della somma dovuta in ognuno delle fasi di realizzazione dell'intervento sopra dichiarate, il Soggetto Attuatore ricorra a un mutuo o ad altra forma di finanziamento bancario, il mutuante può addebitare all'acquirente un importo massimo non superiore all'ammontare degli interessi corrisposti all'istituto di credito sul capitale preso a prestito.
6. I ritardati pagamenti saranno gravati da una maggiorazione non superiore all'ammontare degli interessi sulla somma dovuta, calcolati per la durata del ritardo al tasso legale di interesse.

ART. 8 – PREZZO INIZIALE COMPLESSIVO DI CESSIONE DELL'ALLOGGIO (PICCA)

1. Il prezzo iniziale complessivo di cessione dei singoli alloggi è determinato dal prodotto del Pica per la Superficie complessiva economica (Sce) di ognuno di essi. Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere regolatificato, che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e, comunque, fino all'atto definitivo di vendita in proprietà.
2. Il valore del Pica di cui al precedente articolo 7 può essere considerato medio. Pertanto l'importo del Picca relativo all'atto intervenuto, il Pica di ogni singolo alloggio potrà variare in diminuzione o in aumento in misura non superiore al 10% dello stesso del suo valore medio, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi.
3. A richiesta dell'acquirente di ogni singolo alloggio e previa comunicazione al Comune, il Soggetto Attuatore può apportare migliorie e adattamenti e condizione che la modifica apportata non comporti un aumento del prezzo iniziale complessivo di cessione dell'alloggio stesso superiore al 10% del prodotto della Sce dell'alloggio per la componente lai del Pica di cui al precedente articolo 7.

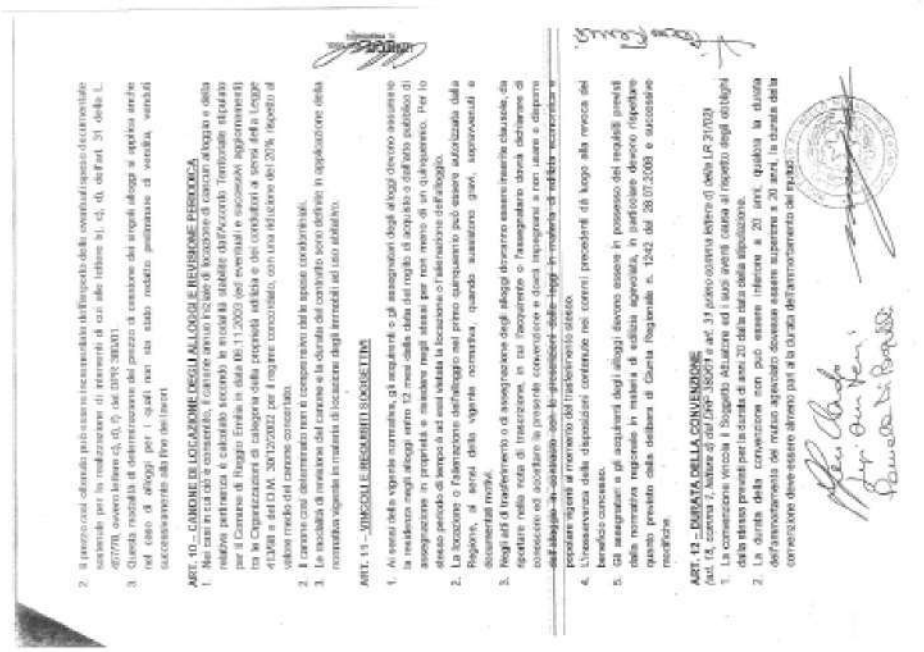
ART. 9 – REVISIONE DEL PREZZO DEGLI ALLOGGI PER LE VENDITE SUCCESSIVE
(art.31, comma 3, della L.R.31/02)

1. In caso di vendita degli alloggi successiva alla prima, il loro prezzo di cessione (valutazione uno stato di normale conservazione degli stessi, è determinato dal prodotto della Superficie complessiva economica (SCE) di ognuno di essi per l'importo del Pica di cui all'art. 7, aggiornato con l'applicazione dell'incremento dell'indice Istat del costo di costruzione degli edifici residenziali, tra la data di inizio lavori dell'intervento e la data di sottoscrizione dell'atto definitivo di vendita della proprietà.

4

Atti compravendita comparabili

N. 33 - COMPA A (22)



2. Il prezzo così ottenuto può essere incrementato dell'importo delle eventuali spese documentate sostenute per la realizzazione di interventi di cui alle lettere b), c), d), dell'art. 31 della L. 457/78, ovvero lettere c), d), f), del DPR 380/01.
3. Qualora mancasse di determinazione del prezzo di cessione dei singoli alloggi si applica anche nel caso di alloggi per i quali non sia stato redatto preliminare di vendita, verrà successivamente alla fine dei lavori.

ART. 10 – CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI E REVISIONE PERIODICA

1. Nel caso in cui ciò è consentito, il canone annuo iniziale di locazione di ciascun alloggio e della relativa pertinenza è calcolato secondo le modalità stabilite dall'Accordo Territoriale stipulato per il Comune di Reggio Emilia in data 06.11.2003 (ed eventuali e successivi aggiornamenti) tra le Organizzazioni di categoria della proprietà edilizia e dei conduttori a sensi della Legge 431/98 e del D.M. 30/12/2002 per il regime concordato, con una riduzione del 20% rispetto al valore medio del canone concordato.
2. Il canone così determinato non è comprensivo delle spese condominiali.
3. La modalità di revisione del canone e la durata del contratto sono definite in applicazione della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo.

ART. 11 – VINCOLI E REQUISITI SOGGETTIVI

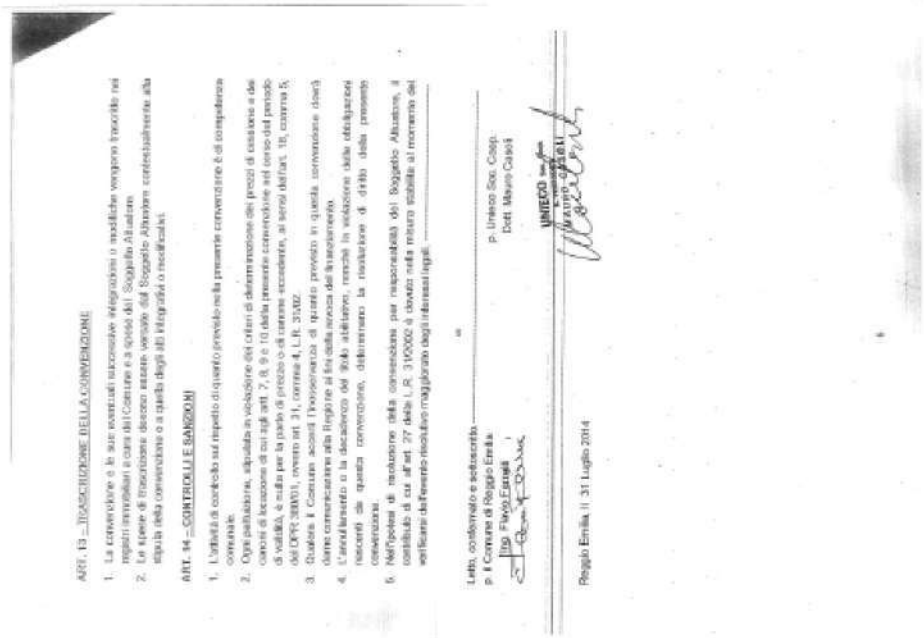
1. Ai sensi della vigente normativa, gli acquirenti o gli assegnatari degli alloggi devono assumere la residenza negli alloggi entro 12 mesi dalla data del rogito di acquisto o dall'atto pubblico di assegnazione in proprietà e mantenere negli stessi per non meno di un quinquennio. Per lo stesso periodo di tempo è ad essi vietata la locazione o l'alienazione dell'alloggio.
2. La locazione o l'alienazione dell'alloggio nel primo quinquennio può essere autorizzata dalla Regione, ai sensi della vigente normativa, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi.
3. Negli atti di trasferimento o di assegnazione degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente o l'assegnatario dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la presente convenzione e dovrà impegnarsi a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi in materia di edilizia sovvenzionata e popolare vigenti al momento del trasferimento stesso.
4. L'inosservanza delle disposizioni contenute nei commi precedenti dà luogo alla revoca del beneficio concesso.
5. Gli assegnatari e gli acquirenti degli alloggi devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa regionale in materia di edilizia agevolata, in particolare devono rispettare quanto previsto dalla delibera di Giunta Regionale n. 1242 del 28.07.2008 e successive modifiche.

ART. 12 – DURATA DELLA CONVENZIONE
(art. 18, comma 7, lettere d) del DPR 380/01 e art. 31 primo ultimo lettere d) della LR 31/02)

1. La convenzione vincola il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per la durata di anni 20 dalla data della stipulazione.
2. La durata della convenzione non può essere inferiore a 20 anni, qualora la durata dell'ammortamento del mutuo agevolato dovesse essere superiore a 20 anni, la durata della convenzione deve essere almeno pari alla durata dell'ammortamento del mutuo.

Atti compravendita comparabili

N. 34 - COMPA A (23)



ART. 13 – TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

1. La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del Soggetto Attuatore.
2. Le spese di trascrizione dovute saranno versate dal Soggetto Attuatore contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

ART. 14 – CONTROLLI E SANZIONI

1. L'inadempimento rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza comunale.
2. Ogni pattuizione, stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 7, 8, 9 e 10 della presente convenzione nel corso del periodo di validità, è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente, ai sensi dell'art. 18, comma 5, del DPR 380/01, vecchio art. 31, comma 4, L.R. 35/02.
3. Qualora il Comune accerti l'inosservanza di quanto previsto in questa convenzione diverà darne comunicazione alla Regione al fine della revoca del finanziamento.
4. L'indebito beneficio o la dichiarazione del dolo attestano, rispetto la violazione delle obbligazioni nascenti da questa convenzione, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.
5. Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per responsabilità del Soggetto Attuatore, il contributo di cui all'art. 27 della L.R. 3/1999 è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo maggiorato degli interessi legali.

Letto, confermato e sottoscritto
p. il Comune di Reggio Emilia
Ing. Flavio Fantini

p. Unieco Soc. Coop.
Dott. Mauro Casoli

UNIECO

Reggio Emilia, li 31 Luglio 2014

Atti compravendita comparabili

N. 35 - COMPA A (24)

N. 55775 di Rep.

COMUNE DI REGGIO EMILIA

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto dottor Andrea Orlando (c.f. RLNNDR69S08L117G) Segretario Generale del Comune di Reggio nell'Emilia, abilitato ad autenticare le scritture private nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art. 97, IV comma, lett. c) del decreto legislativo 267/2000, che:

- Flavio Fantini, nato a San Martino in Rio (RE) il 14/05/1952
- Mauro Casoli, nato a Correggio (RE) il 19/08/1953,

delle cui identità personali io Segretario Generale sono certo, hanno alla mia presenza e vista sottoscritto, dipendentemente dal clare lettura, il presente atto e firmato i fogli intermedi che precedono, facendomi espressa richiesta che il detto documento venga conservato in raccolta tra i rubri.

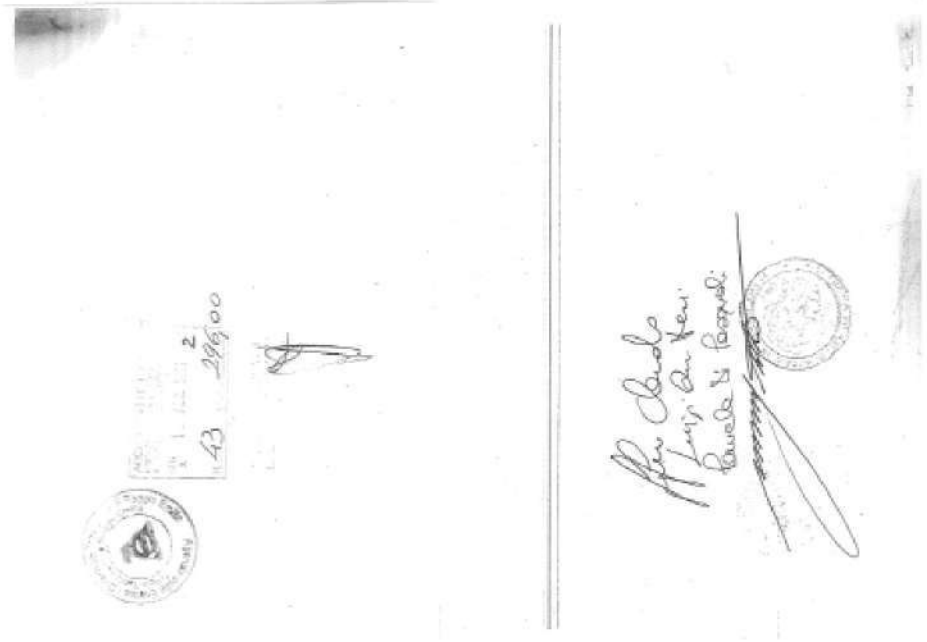
Residenza municipale del Comune di Reggio nell'Emilia

li, 31 Luglio 2014

Il Segretario Generale
Dott. Andrea Orlando

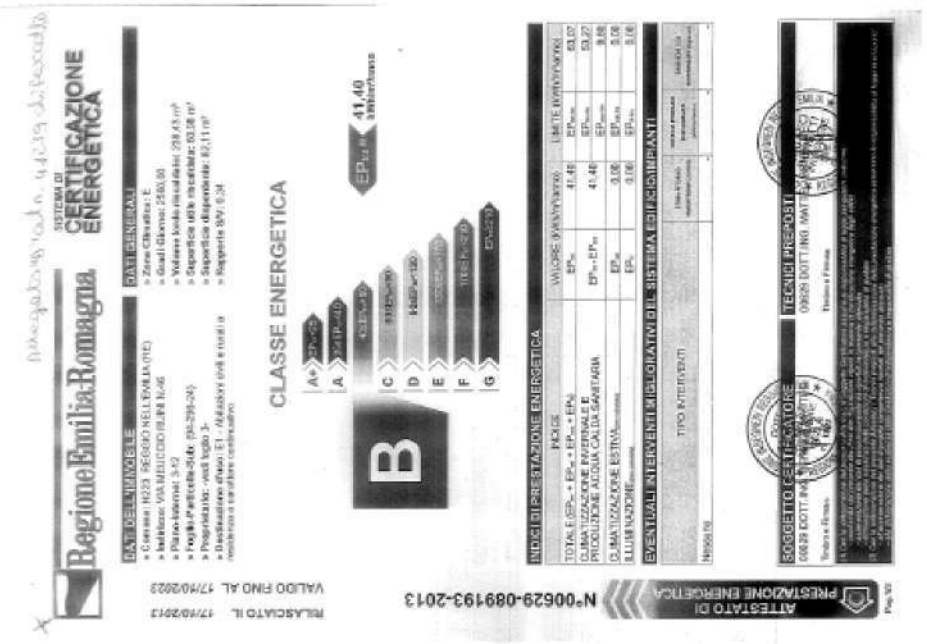
Atti compravendita comparabili

N. 36 - COMPA A (25)



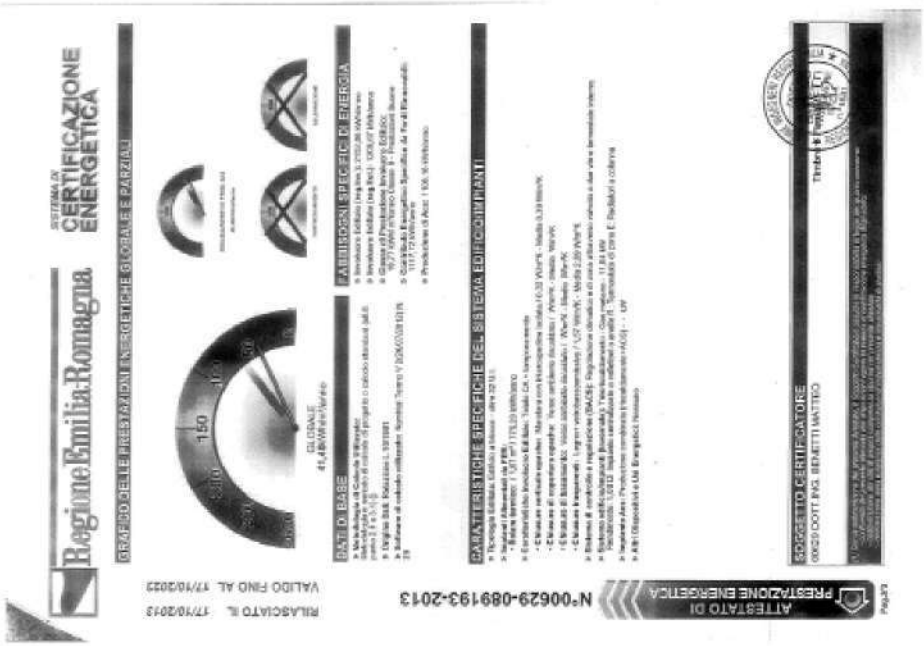
Atti compravendita comparabili

N. 37 - COMPA A (26)



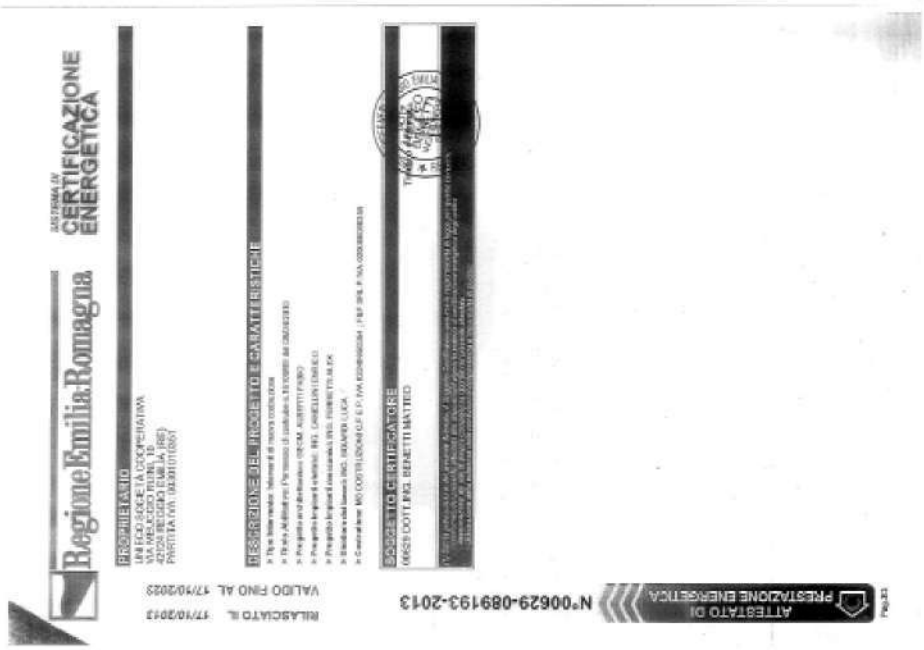
Atti compravendita comparabili

N. 38 - COMPA A (27)



Atti compravendita comparabili

N. 39 - COMPA A (28)



Atti compravendita comparabili

N. 40 - COMPA A (29)

La presente copia su supporto informatico è conforme all'originale documento su supporto analogico e si rilascia per uso dei RR.II. ai sensi dell'articolo 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n.82 e successive modifiche, nonchè dell'articolo 68 - bis della Legge 16 febbraio 1913 n.89.

Firmato digitalmente: Enrico Bigi Notaio

Atti compravendita comparabili

N. 41 - COMPA B (01)

Agenzia Entrate

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

Ispezione ipotecaria

Data 21/01/2021 Ora 08:16:04

Ispezione telematica
per titolo telematico

Ispezione n. T62861 del 21/01/2021
Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente GRIFONE per conto di GRIFONE NOTIFICHE

Nota di Trascrizione - Titolo telematico
Registro generale 9130
Registro Particolare 6160

Data di presentazione 01/04/2020

Documento composto da 27 pagine

Firmatario
Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority)
IT
VATIT-80052580587
Organizzazione TINIT-CRBCLT70C04F839W
Firmatario Notaio
Scadenza 11/09/2020

Atti compravendita comparabili

N. 42 - COMPA B (02)

CLETO CARBONARA
NOTAIO
Piazza della Repubblica n. 13
S. Ilario D'Enza
TEL 0522/671 FAX 0522/679512

Repertorio n. 30.202
Raccolta n. 6.967

CONFERIMENTO
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventisei del mese di maggio duemila diciannovesimo e 26 / 05 / 2020 a in Sant'Ilario d'Enza (RE) e nel mio studio.
Innanzi a me dottor Cleto CARBONARA, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, residente in Sant'Ilario d'Enza (RE) con sede in via Piazza della Repubblica n. 13, si sono costituiti
- parte Parte cedente:
- RAGNI Alessandro, nato a Olten (SVIZZERA) il 23 Luglio 1964 (codice fiscale RGN LSN 64L23 Z133K), residente in Bagnolo Mella (BS), Via G. Tonolo n. 15, la quale dichiara di intervenire non in proprio ma esclusivamente per conto e in rappresentanza dei Signori:
- MENNITTI Giuseppe, nato a Foggia il 19 agosto 1978, residente in Locorotondo (BA), Via Fasano n. 71, codice fiscale MNN GPP 78M19 D643H, e
- GUARNIERI Daniela, nata a Siracusa il 21 gennaio 1985, residente in Locorotondo (BA), Via Fasano n. 71, codice fiscale GRN DNL 85A71 I754B,
coniugi in regime di comunione legale,
quale di Loro speciale Procuratrice, tale mi mostra con privata Scrittura autenticata dal Notaio Giovanna MORSA di Fasano (BR) in data 25 maggio 2020, rep. n. 97.584, che, in copia conforme all'originale, si presenta si allega sotto la lettera "A",
- per la Parte acquirente:
- CARNEVALE Pasquale, nato a Napoli (NA) il 17 marzo 1960, residente in Reggio Emilia, Via Matteotti n. 12, codice fiscale CRN PQL 60C17 F839I, di stato libero, e
- COSTANZO Valentina, nata a Mussomeli (CL) il 18 giugno 1969, residente in Mussomeli (CL), Via A. Chiaramonte n. 41, codice fiscale CST VNT 69H58 F839M, di stato libero.
Detti Comparenti, cittadini italiani, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente Atto col quale
SI CONVIENE QUANTO SEGUE:
ART. 1 - CONSENSO E OGGETTO
In esecuzione e adempimento di contratto preliminare di vendita stipulato con prima Scrittura del 20 gennaio 2020, registrata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Reggio Emilia - Ufficio Territoriale di Reggio Emilia il 28 febbraio 2020 al n. 1.094 Serie 3,
i coniugi Sigri MENNITTI Giuseppe e GUARNIERI Daniela, come in Atto rappresentati, cedono pari pro quota e quindi entrambi solidalmente per l'intero, vendono al Sig.re CARNEVALE Pasquale e COSTANZO Valentina, che, in parti uguali e indivise fra loro, congiuntamente e per l'intero acquistano, la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sito in Reggio Emilia, Via Mauccio Ruini, civico n. 46, e precisamente:
- appartamento al terzo piano, con monolocale piano - soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e un balcone, il tutto fra i confini con ballatoio comune p.lle 296/sub. 99, cortile, unità p.lle 296/sub. 24, cantina e prospetto e unità p.lle 296/sub. 22;
con pertinenze
- cantina al piano terra, fra i confini con: cantina p.lle 296/sub. 24, garage p.lle 296/sub. 64, di cui in appresso, cantina p.lle 296/sub. 22, cantina p.lle 296/sub. 6 e

Atti compravendita comparabili

N. 43 - COMPA B (03)

contratto comune p.lle 296/sub. 102;
- autorimessa al piano terra, fra i confini con: cantina p.lle 296/sub. 23 di cui sopra, garage p.lle 296/sub. 65, area comune p.lle 296/sub. 97, garage p.lle 296/sub. 63.

DATI CATASTALI

Le porzioni immobiliari in oggetto vengono descritte come riportato nel
Catasto dei Fabbricati del Comune di REGGIO EMILIA,
Ufficio del Territorio di Reggio Emilia, con i seguenti dati:
- foglio 84, particella 296/subalterno n. 23 - Via Mauccio Ruini n. 46, piano T - 3 - zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3ª, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 84 mq, rendita una scoperta 81 mq.), rendita Euro 340,86
- foglio 84, particella 296/subalterno n. 64 - Via Mauccio Ruini n. 42, piano T - zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5ª, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita Euro 52,69.
suddette unità immobiliari risultano intestate ai coniugi venditori per quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno in regime di comunione dei beni.

PLANIMETRIE

In relazione a quanto disposto dall'art. 29, comma 1 bis, della Legge n. 52 del 27 febbraio 1985, quale introdotto dall'art. 19, comma 14, del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, in Legge n. 122 del 30 luglio 2010
- si precisa che gli estratti di planimetria catastale tagliandi riportati sono quelli rilevati alla planimetria depositata in Catasto e raffigurano graficamente le unità immobiliari urbane in oggetto, nella planimetria in quel, in fotocopia, si allegano al presente Atto sotto le lettere "B" e "C";
- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme con le risultanze dei Registri immobiliari;
- i venditori, come rappresentati, dichiarano - e gli acquirenti ne prendono atto e ne danno conferma - che i dati catastali sono riportati e la planimetria depositata in Catasto sopra indicata, al presente in fotocopia allegata sotto le lettere "B" e "C", sono conformi all'attuale stato di fatto in cui si trovano le unità immobiliari urbane in oggetto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

ART. 2 - PROVENIENZA

I venditori, Sig.ri MENNITTI Giuseppe e GUARNIERI Daniela, come rappresentati, dichiarano di essere diretti comproprietari a parità di quota indivisa fra loro delle porzioni immobiliari in oggetto per acquisto fatto dalla Società "UNECO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Reggio Emilia, codice fiscale 00331190351, giusta rogito di compravendita a ministero Notaio Gianluigi MASTINI in data 19 luglio 2015, rep. n. 131.000 - racc. n. 24.343, registrato a Reggio Emilia il 24 luglio 2015 al n. 9.870 Serie 1T, nel trascritto in data 24 luglio 2015 ai nn. 11.754 di R.G. e 8.292 di R.P.

ART. 3 - PRECISAZIONI

Le unità immobiliari in oggetto sono trasferite alla Parte acquirente:
- con possesso in mediato ad ogni conseguente effetto utile e onerioso;
- nello stato di fatto, di diritto e nella consistenza in cui esse attualmente si trovano;
- a corpo e non a misura;
- con fissi e infissi, porte, sanitari e impianti di servizio, come esistenti, così pure inclusi l'impianto di allarme, l'impianto di condizionamento e l'esistente motorizza-

Atti compravendita comparabili

N. 44 - COMPA B (04)

tis;
- con ogni relativa accessione e pertinenza, uso, consorzio e diritto, azione e ragione;
- con tutte le inerenti servitù - attive e passive - come esistenti e praticate, se legittime costituite.
- con i diritti condominiali che competono sulle parti dell'edificio, e dell'intero complesso edilizio, comunque per legge, ai sensi dell'art. 1117 c.c., regolarmente o destinazione oggettiva e quali meglio provenute nel sovvenzionato rogito di provenienza le cui disposizioni si hanno qui per riportate e trascritte.

Gli acquirenti dichiarano inoltre di essere pienamente edotti che l'area di intervento edilizio su cui insiste il fabbricato residenziale è ricompresa nel Piano Particolareggiato di iniziativa Privata denominato "TI-1.38" disciplinato dalla Convenzione Urbanistica con Atto del Notaio ARICCI in data 11 ottobre 2004, rep. n. 62.681 - racc. n. 3.948, registrato a Reggio Emilia in data 26 ottobre 2004 al n. 3.346 e in trascritto in data 8 novembre 2004 ai nn. 20.348 di R.G. e 12.898 di R.P., e successivamente modificata con Atto a rimborso Notaio Giovanni VARCHETTA in data 26 maggio 2010, rep. n. 07.526 - racc. n. 20.206, registrato a Reggio Emilia in data 3 giugno 2010 al n. 8.802 e ivi trascritto in data 4 giugno 2010 ai nn. 12.575 di R.G. e 7.033 di R.P., e successivi Atti integrativi intervenuti.

- I primi due con Scritture in data 15 maggio 2014 per autentica del Segretario Generale del Comune di Reggio Emilia con i repertori n. 55.767 e n. 55.768, registrate a Reggio Emilia il 3 giugno 2014 ai nn. 24 e 27 Serie 2 e ivi trascritte il 24 giugno 2014 ai nn. 9.934 di R.G. e 7.869 di R.P. e ai nn. 9.935 di R.G. e 7.870 di R.P.;
- I secondi due con Scritture in data 14 luglio 2014 e 31 luglio 2014 per autentica del Segretario Generale del Comune di Reggio Emilia con i repertori n. 55.774 e n. 55.775, registrate a Reggio Emilia il 12 agosto 2014 ai nn. 42 e 43 Serie 2 e ivi trascritte rispettivamente il 12 agosto 2014 ai nn. 13.585 di R.G. e 9.694 di R.P. e il 26 agosto 2014 ai nn. 14.051 di R.G. e 10.070 di R.P.;

mediante le quali sono state individuate le caratteristiche tipologiche degli alloggi, le modalità di esecuzione della opera, la normativa di riferimento, la durata della Convenzione, le componenti che determinano il prezzo di cessione degli alloggi, i requisiti dei soggetti che vi possono rendere acquirenti degli alloggi realizzati, e tal riguardo gli stessi acquirenti, qui costituiti, dichiarano di ben conoscere e accettare in ogni sua parte la citata Convenzione, e sue successive modifiche e integrazioni, impegnandosi ad accettare e rispettare, in particolare gli acquirenti, con riferimento a quanto previsto dall'articolo 6 dell'APPENDICE della Convenzione Urbanistica citata, come successivamente modificato dall'art. 11 della convenzionale Scrittura del 31 luglio 2014, come previsto dalla Delibera di Giunta Regionale Emilia Romagna n. 1.242 del 28 luglio 2014, e successive modifiche, dichiarano di essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

a) cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea;
b) residenza o attività lavorativa in detto stato nel Comune di Reggio Emilia;
c) nel territorio del suddetto Comune non risultare titolari di diritti di proprietà, di usufrutto o di abitazione, di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare composto da coniuge convivente o extraconiugato (tali requisiti in vigore nel Comune del territorio nazionale;
d) non essere titolari del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, di un alloggio nel Comune di Reggio Emilia o in Comuni contermini.

Ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi sopra enunciati si allega in originale al presente Atto, sotto la lettera "D" l'attestazione rilasciata dal competente Servizio del Comune di Reggio Emilia in data 16 aprile 2020 (in base ad istanza prot. n. 1.116 del 7 febbraio 2020).

Atti compravendita comparabili

N. 45 - COMPA B (05)

Gli acquirenti inoltre:
- si impegnano ed obbligano ad osservare la residenza nell'alloggio acquistato entro dodici anni dalla data del rogito e abitarvi sello stesso per non meno di un quinquennio;
- si impegnano ed obbligano a non alienare o locare l'alloggio per non meno di un quinquennio dalla data del rogito;
- dichiarano di conoscere ed accettare la Convenzione sopra richiamata, ed le sue successive modifiche ed integrazioni, e si obbligano a non avere a disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi in materia di edilizia economica e popolare vigenti al momento del trasferimento stesso, consapevoli che l'inosservanza di quanti impegni ed obblighi dà luogo alla revoca del beneficio concesso.

Ai fini del complessivamente dell'intervento, la Parte acquirente resta obbligata a consegnare allo stesso Ufficio comunale copia del presente Atto notarile.

I venditori pertanto, come rappresentati, precisano di essere legittimati alla vendita anticipata nei pieni diritti e non essendo tali beneficiari del contributo regionale per l'acquisto, così come da comunicazione del competente Responsabile di Servizio della Regione Emilia - Romagna in risposta ad istanza PG / 2019 / 0527149 del 19 novembre 2019, che, in fotocopia, si allega al presente Atto sotto la lettera "E".

Le Parti contraenti inoltre, come personalmente intervenute o rappresentate, dichiarano di essere edotte delle conseguenze penali connesse alle false dichiarazioni da dare benefici fiscali (agevolazioni "prima casa"), di cui sopra usufruito (art.47 D.P.R. 445/2000), Sig.ri MENNITTI Giuseppe e GUARNIERI Daniela, per l'acquisto degli immobili in oggetto.

ART. 4 - PREZZO -
VALORE DEGLI IMMOBILI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE

Le Parti contraenti, come personalmente intervenute o rappresentate, dichiarano:
- che il prezzo a stato convenuto, complessivamente a corpo, in complessivi **Euro 156.816,00** (centocinquantaseimilaottocentosedici e centesimi zero);
- che il prezzo di vendita è stato così determinato, nei limiti e in base ai criteri stabiliti dalla sovvenzionata Convenzione e sue successive modifiche e integrazioni, giusta stima redatta dal Geom. CARNEVALI Simone in data 10 dicembre 2016, che, in originale, si allega al presente Atto sotto la lettera "F";
- che il pagamento di detto prezzo è stato regolato secondo le modalità di cui al successivo ART. 5;
- di essere a conoscenza delle sanzioni previste dalla Legge nel caso di occultamento del corrispettivo.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005, n. 266 e successive modificazioni ed integrazioni, gli acquirenti richiedono che, in deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di Registro, di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 - trattandosi di compravendita avente ad oggetto cessione di immobile ad uso abitativo in relazione pertinenze a fini di pertinenza fiscale che non ripetono nell'esercizio di attività commerciali, artigianali o professionali, come gli stessi acquirenti, Sig.ri CARNEVALE Pasquale e COSTANZO Valentina, in dichiarano e confermano - la base imponibile ai fini del computo dell'imposta di registro dovuta per il presente Atto sia costituita dal valore della unità immobiliari determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del citato T.U. di cui al D.P.R. 131/1986, detto valore che si indica in complessivi **Euro 45.453,87** (quarantacinquemilaquattrocentocinquantatre e centesimi ottantasette), e ciò indipendentemente dal prezzo come sopra determinato.

Atti compravendita comparabili

N. 46 - COMPA B (06)

ART. 5 - MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL PREZZO

A norma dell'art. 35, comma 22 della Legge n. 248 del 4 agosto 2006 di conversione del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, le Parti convengono, come peraltro ben conosciute le o riconosciute, da mi Notaio previamente richiamate tutte sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci nel caso in cui le stesse risultino rispondenti a verità ed inoltre che in caso di non veridicità di quanto da me dichiarato in merito alla sussistenza o meno di agevolazioni fiscali, il sottoscritto Notaio non sarà tenuto a dare alcun avviso al riguardo.

ART. 6 - QUIETANZA E RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

I coniugi venditori, come rappresentati, dichiarano di aver accettato le modalità di pagamento di cui sopra e quindi rilasciano agli acquirenti quietanza a saldo del pagamento del prezzo di vendita, gli stessi venditori, come rappresentati, dichiarano nulla di rivendicare, **senza rinunciare, all'iscrizione dell'ipoteca legale di cui all'art. 2817 c.c.**

ART. 7 - GARANZIE

I coniugi venditori, come rappresentati, garantiscono - assumendo ogni responsabilità di Legge in caso di evizione o molestia - i beni alienati, le pertinenze inerenti che li contengono e la loro assoluta libertà da locazioni e comodati, altri diritti di prelazione, privilegi anche fiscali, trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie passive, **eccettuati**:

Il 1 vincolo di edilizia convenzionata scaturenti dalla stipula Convenzione P.U.A. 71-136, stipulata con Atto del Notaio Giovanni ARICO in data 11 ottobre 2004, rep. n. 42.081 - racc. n. 3.948, registrato a Reggio Emilia in data 28 ottobre 2004 al n.

Atti compravendita comparabili

N. 47 - COMPA B (07)

Atti compravendita comparabili

N. 48 - COMPA B (08)

Atti compravendita comparabili

N. 49 - COMPA B (09)

Atti compravendita comparabili

N. 50 - COMPA B (10)

Emilia il 26 febbraio 2020 ed n. 1.064 Serie 3; si pertanto, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto all'art. 10 della Tariffa, Parte 1ª, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, l'imposta di registro già versata in misura proporzionale, pari ad Euro **50,00** (cinquanta e centesimi zero), è imposta all'imposta principale dovuta per le registrazioni di questo contratto definito di vendita.

DETRAZIONI IRPEF

Ai sensi dell'art. 16 bis, comma 6, del D.P.R. n. 917/1986, le Parti, come personalmente intervenute o rappresentate, convengono che le eventuali spese versate da detrazione ai fini IRPEF per l'acquisto dell'abitazione essa pertinenziale saranno per intervenuti assegni negli immobili in oggetto e in parti condominiali, ad oggi non utilizzate, restano a beneficio dei venditori.

ESCLUSIVALENZE

Le eventuali pubblicazioni relative con questo contratto saranno soggette a tassazione in sede di dichiarazione dei redditi dei venditori (salvo, peraltro, come rappresentati, dichiarano e sostengono che non sussistono comunque devolenti delle facoltà di cui all'art. 1, comma 496, della Legge 23 dicembre 2005, n. 266 e successive modificazioni.

DICHIARAZIONI DI PARENTELA

Le Parti contraenti, come personalmente intervenute o rappresentate, dichiarano che tra i venditori e gli acquirenti non sussiste alcun rapporto di parentela in linea retta o tale considerato ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni.

ART. 11 - MEDIAZIONE

A norme dell'art. 35, comma 22, della Legge n. 248 del 4 agosto 2006 di conversione del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, le Parti, come personalmente intervenute o rappresentate, da me Notaio previamente richiamate sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci in indicate anche avvertite in ordine ai poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e alla sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi e per gli effetti degli art. 3 ed 47 del D.P.R. 445/2000 medesimo, sotto la loro personale responsabilità, in via sostitutiva di atto di notorietà dichiarano che per la conclusione della presente compravendita si sono entrambe avvalse dell'opera dell'Agenzia Immobiliare **"ARIES SOLUZIONI IMMOBILIARI SOC DI PIGMEI FEDERICA & CAITANI NILLA"** con sede in Reggio Emilia alla Via Emilia all'Angelo n. 16/A, Partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese tenuto presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia **02391570354**, R.E.A. RE - 289410, già iscritta dal 5 dicembre 2007 al sottoposto Ruolo degli Agenti di affari in mediazione. Sezione agenti immobiliari, presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia al n. 1.031 e in data 8 aprile 2013 nominata proposto alla mediazione di cui all'art. 11 D.M. 452/90; la quale Agenzia ha richiesto e titolo di provvigione:

* 1) ai venditori, la complessiva somma di **Euro 1.800,00 (mille e centosei zero)** IVA compresa, detto somma che è stata pervia (forse in versato pagato a mezzo bonifico postale disposto in data 8 febbraio 2020) su C/C aperto presso "POSTE I-

Atti compravendita comparabili

N. 51 - COMPA B (11)

TALIANE S.p.A." (codice di riferimento: EA200000024257544815700401020IT) per accredito di corrispondente importo a favore dell'Agenzia Immobiliare suddetta su C/C tenuto presso la Banca "UNICREDIT SPA" (IBAN beneficiario IT26 A030 0812 8330 0010 0333 036);

- 4) agli acquirenti, Signori CARNEVALE Pasquale e COSTANZO Valentina, la complessiva somma di Euro **1.839,00 (milleottocentotrentanove e centesimi zero)** IVA compresa, della somma che è stata prima d'ora versata con assegno bancario "non trasferibile" n. 7233341902 - 08 tratto per corrispondente importo in data 29 gennaio 2020 su C/C tenuto presso "POSTE ITALIANE S.p.A.", Filiale di REGGIO EMILIA Via Emilia n. 1, pagabile all'ordine dell'Agenzia Immobiliare suddetta.

****

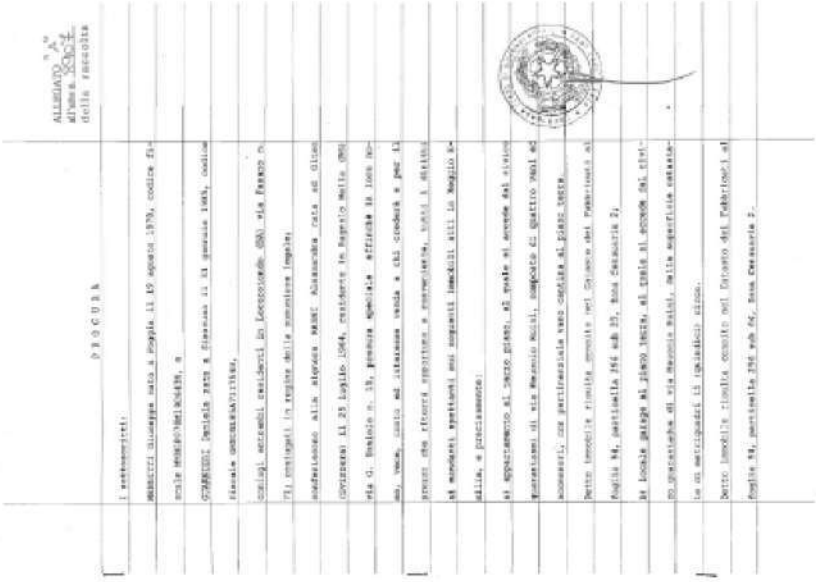
I Comparenti dispensano me Notaio dal dar loro lettura e illustrazione di quanto allegato al presente Atto.

Di questo Atto, scritto in gran parte con sistema elettronico da persona di mia fiducia e in parte con pagato su fogli cinque per facciata, dicesi nove fin qui, ho dato lettura ai Comparenti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono essendo le ore sundici e minuti cinquantadue.

F.to: Alessandra Raggi - Pasquale Carnevale - Valentina Costanzo - CLETO CARBONARA NOTAIO (sigillo).

Atti compravendita comparabili

N. 52 - COMPA B (12)

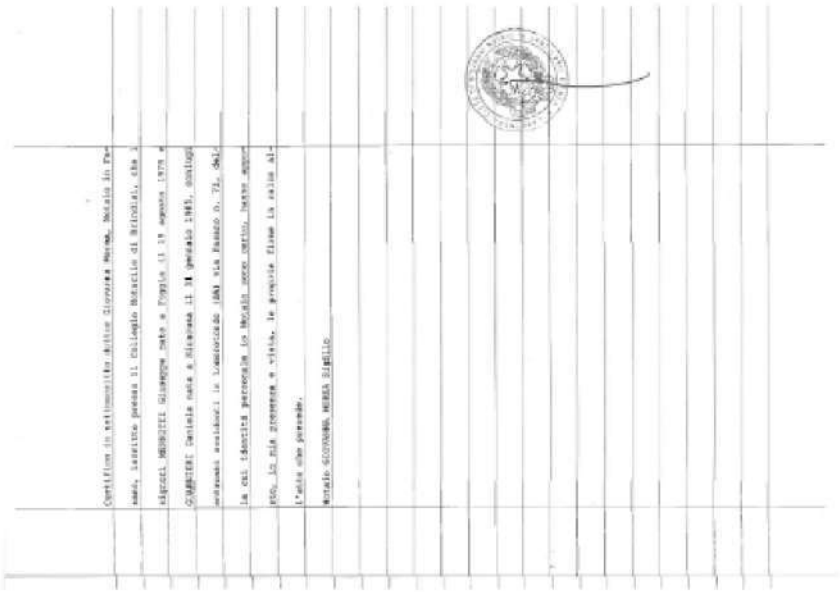


Atti compravendita comparabili

N. 53 - COMPA B (13)

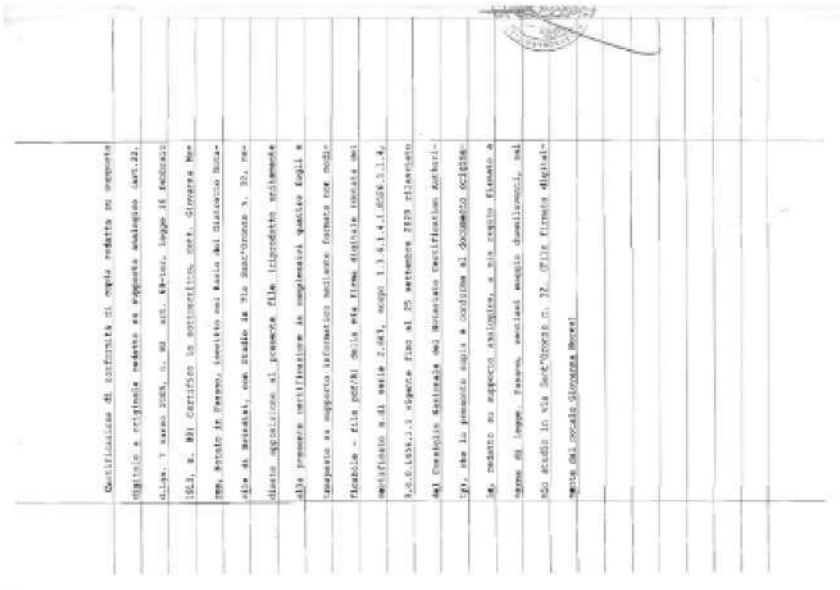
Atti compravendita comparabili

N. 54 - COMPA B (14)



Atti compravendita comparabili

N. 55 - COMPA B (15)

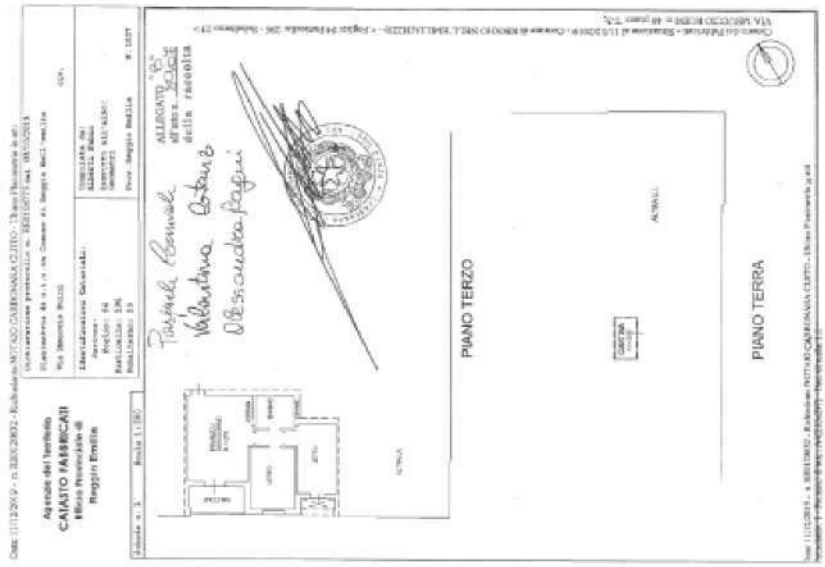


Atti compravendita comparabili

N. 56 - COMPA B (16)

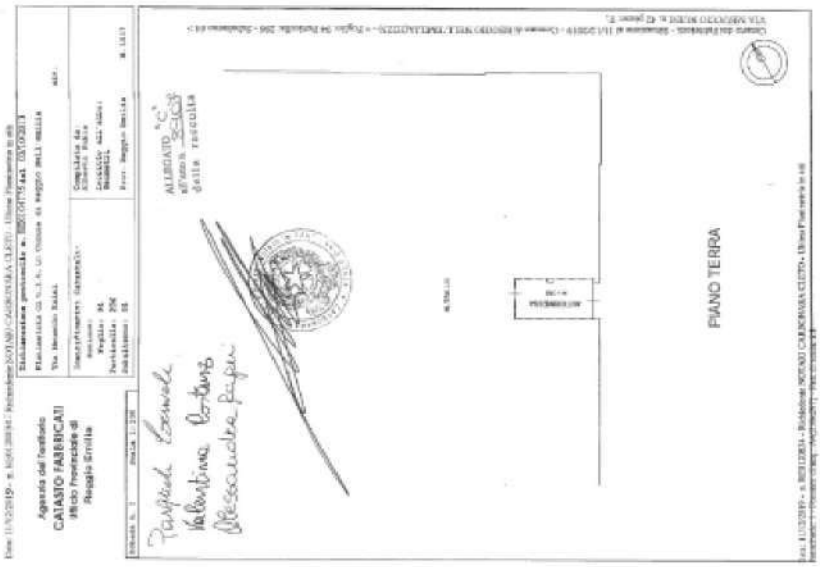
Atti compravendita comparabili

N. 57 - COMPA B (17)



Atti compravendita comparabili

N. 58 - COMPA B (18)



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia

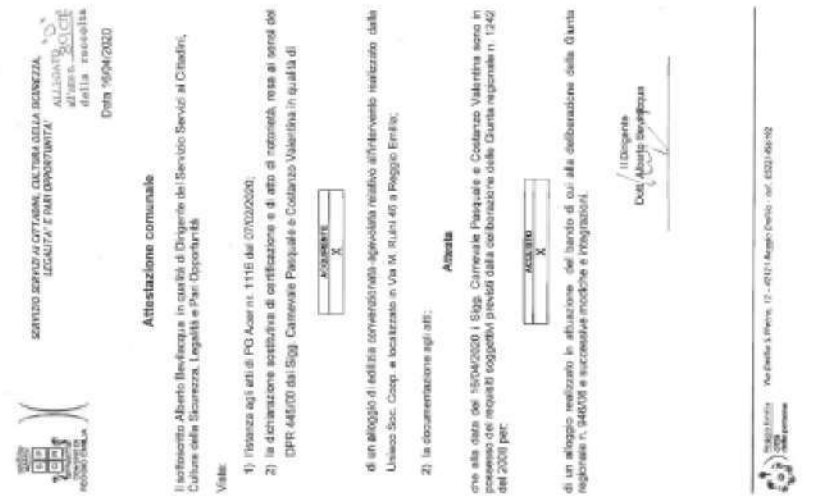
Compilata da
Geom. Paolo
Sandrini
Reggio Emilia

ALLEGATO "C"
alla nota rascritta
delle rascritta

PIANO TERRA

Atti compravendita comparabili

N. 59 - COMPA B (19)



SERVIZIO SERVIZI AI CITTADINI, CULTURA DELLA SICUREZZA, LEGALITA' E PARI OPPORTUNITA'

ALLEGATO "D"
alla n. rascritta
delle rascritta

Data 16/04/2020

Attestazione comunale

Il sottoscritto Alberto Bevilacqua in qualità di Dirigente del Servizio Servizi ai Cittadini, Cultura della Sicurezza, Legalità e Pari Opportunità

Vista:

1) l'istanza agli atti di PG Acer n. 1116 del 07/02/2020;
2) la dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà, resa ai sensi del DPR 445/00 dai Sigg. Carnevale Pasquale e Costanzo Valentina in qualità di

ACCERTATO
X

di un alloggio di edilizia convenzionata agevolata relativo all'intervento realizzato dalla Unieco Soc. Coop. a localizzato in Via M. RUDI 40 a Reggio Emilia;

2) la documentazione agli atti;

Attesta

che alla data del 16/04/2020 i Sigg. Carnevale Pasquale e Costanzo Valentina sono in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla deliberazione della Giunta regionale n. 1242 del 2000 per:

ACCERTATO
X

di un alloggio realizzato in attuazione del bando di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 e successive modifiche e integrazioni.

Il Dirigente
Dott. Alberto Bevilacqua

Atti compravendita comparabili

N. 60 - COMPA B (20)

Atti compravendita comparabili

N. 61 - COMPA B (21)

ALLEGATO "E"
all'atto n. 30574
della raccolta

ORIGINE GIUDICIALE
Cartella Trasferimenti Immobiliari Amministrazione

RegioneEmiliaRomagna

Servizio Giuridico per l'ambiente, Politiche e Autorità
IL RESPONSABILE
MARCELLO CAPUCCI

Al Signori
Giuseppe Mernetti e Daniela Guarnieri
[illegible]
E p.c. Al Comune di Reggio Emilia
Unità Organizzativa Complessa
Servizi amministrativi ai cittadini e alle famiglie
c.a. dott.ssa Francesca Bertani
[illegible]

INVIATO TRAMITE PEC

Oggetto: Richiesta autorizzazione alla vendita anticipata.

Relativamente alla richiesta in oggetto (acquisita agli atti con PG/2019/992742 del 19/11/2019), si chiarisce quanto segue.

Da accertamenti svolti da questo Servizio nelle proprie banche dati, si comunica (a conferma di quanto da Voi segnalato) che non risultate beneficiari del contributo regionale per l'acquisto dell'alloggio in Via M. Rubini n. 46, realizzato dalla Cooperativa Unieco nell'ambito del programma 3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà.

Tale programma prevedeva che il contributo erogato dalla Regione venisse restituito a rate senza interessi, disposta dall'operatore e pari dal soggetto che in forza dell'accesso dell'alloggio subentrava nel mutuo.

Non essendo subentrati nel mutuo, e avendo la Cooperativa estinto il mutuo mediante alla Regione il contributo ricevuto, si può considerare che per la vendita dell'alloggio oggetto di richiesta non vi sia da corrispondere parte della convenzione (nella misura in cui l'alloggio risulta tra i 10 oggetto della convenzione) ma non sia necessaria l'autorizzazione regionale alla vendita nei primi 5 anni.

Marcello Capucci
(firmato digitalmente)

Per informazioni rivolgersi alla dott.ssa Raffaella Lunardi
tel. 051-5276705 Email: raffaella.lunardi@regione.emilia-romagna.it

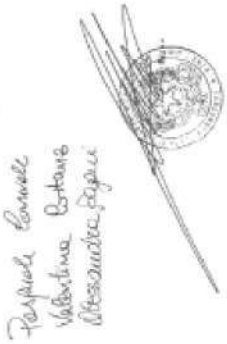
Viale A. Moro, 38
40127 Bologna

tel. 051 527 3703
051 521 977

sfc@servizi.ambiente@regione.emilia-romagna.it
sfc@pec.regione.emilia-romagna.it

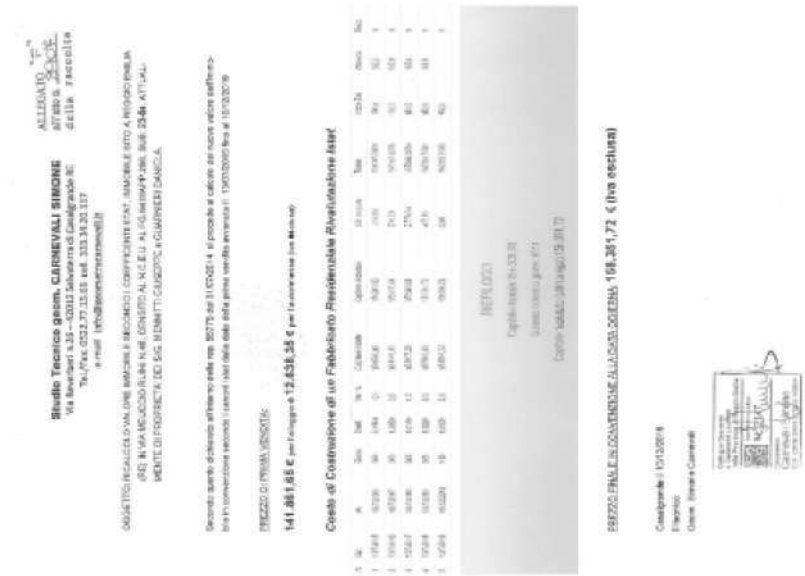
Atti compravendita comparabili

N. 62 - COMPA B (22)



Atti compravendita comparabili

N. 63 - COMPA B (23)

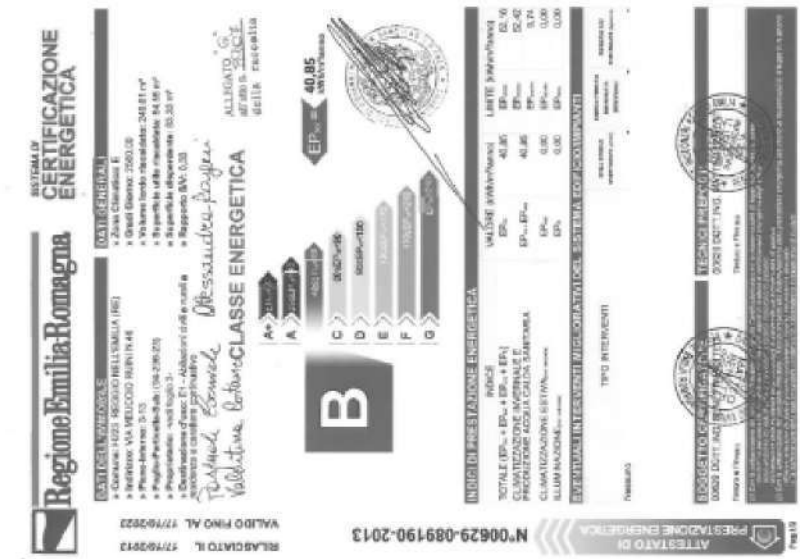


Atti compravendita comparabili

N. 64 - COMPA B (24)

Atti compravendita comparabili

N. 65 - COMPA B (25)



Atti compravendita comparabili

N. 66 - COMPA B (26)

Atti compravendita comparabili

N. 67 - COMPA B (27)

Atti compravendita comparabili

N. 68 - COMPA B (28)

Certifico io sottoscritto Dottor Ciro Cardamone, Notaio in Sant'Ilario d'Enza (RE), iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, il presente copia su supporto informatico conforme al documento originale su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 (Codice dell'Amministrazione Digitale, in attesa "CAD"), che si rilascia all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio ad uso trascrizione, nei termini per la registrazione.
Sant'Ilario d'Enza (RE), il ventiuno maggio duemilaventi
(21/05/2020).