

**Stima dei beni immobili di proprietà della soc. Gifinale Immobiliare S.C. in L.C.A., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), il tutto sito in Comune di Reggio nell'Emilia (RE), Largo Marco Gerra**

\* \* \* \* \*

**Quota di 1/1 della piena proprietà di depositi e posti auto in complesso direzionale siti in Comune di Reggio nell'Emilia (RE), Largo Marco Gerra**

**INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA DEL 14/12/2021  
IN RELAZIONE ALLO STATO DI OCCUPAZIONE  
DEL LOTTO 08, LOTTO 10, LOTTO 11 E LOTTO 18.**

\* \* \* \* \*

Sommario

1) Premessa	1
2) LOTTO 8)	1
3) LOTTO 10)	4
4) LOTTO 11)	6
5) LOTTO 18)	8
Allegati:	11

**1) PREMESSA**

Si predispose la presente integrazione alla perizia del 14/12/2021, relativa al Lotto 08, Lotto 10, Lotto 11 e Lotto 18, per la quota di 1/1 della piena proprietà di posti auto in complesso direzionale siti in Comune di Reggio nell'Emilia (RE), Largo Marco Gerra di proprietà della società Soc. Gifinale Immobiliare S.C. in L.C.A., con sede in Reggio nell'Emilia (RE).

Si procede quindi alla stesura delle integrazioni che seguono omettendo quanto già indicato nella precedente perizia del 14/12/2021.

**2) LOTTO 8)**

**Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto coperto al piano interrato, il tutto sito in Comune di Reggio Emilia (RE), Largo Gerra**

**Identificazione Catastale.**

L'immobile è censito al Catasto del Reggio Emilia (RE) come segue:

Catasto Fabbricati di Reggio Emilia, foglio 109,

- [REDACTED], rendita € 45,55, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq.

L'immobile, come sopra elencato, è intestato a:

- Gifinale Immobiliare S.C., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), c.f. 00480590355, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si allegano visure catastali.

All'immobile come sopra identificato competono le proporzionali parti ed enti comuni ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., e come catastalmente costituite agli atti catastali. Le parti comuni sono da intendersi identificate ed asservite all'uso pubblico (piazze, verde, parcheggi, ecc.) in favore del Comune di Reggio Emilia, come previsto nelle Convenzioni Edilizie citate.

Da precisare che tutte le aree oggetto di strade, parcheggi, verde, ecc. sono gravate da asservimento all'uso pubblico con Atto [REDACTED]

L'eventuale aggiudicatario avrà l'obbligo di rispettare tutte le condizioni previste nelle dette Convenzioni Urbanistiche e conseguenti Atti di Asservimento, oltre ad avere l'obbligo di rispettare ogni adempimento ed obbligazione di natura condominiale in relazione a tutte le parti comuni con ed ogni prescrizione ed onere previsto dal regolamento condominiale in riferimento ad ogni parte comune pertinente all'immobile eventualmente aggiudicato.

#### **Descrizione dei luoghi.**

Il complesso di posti auto coperti interrati ha la struttura portante in c.a. con solai mediani in c.a..

Internamente il vano scala e le parti comuni condominiali hanno le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati.

Al fabbricato si accede da Largo Gerra.

Il corsello comune di accesso all'autorimessa è pavimentato in cemento liscio.

L'accesso alle autorimesse al piano interrato lo si ha da Largo Gerra attraverso cancello carrabile motorizzato in profili metallici ed attraverso scala comune che collega il piano interrato al piano primo.

#### **Posto auto al piano interrato.**

L'autorimessa al piano interrato è composta da unico vano, con pareti e soffitti in parte in faccia vista, con pavimenti in cemento liscio.

Nel complesso lo stato di uso e manutenzione è normale.

#### **Dati di consistenza.**

Il posto auto coperto al piano interrato ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 21,50.

#### Confini.

Confini: Posto auto; parti comuni [redacted] ovvero

#### Possesso dell'immobile.

La porzione di fabbricato ad uso posto auto e oggetto del presente lotto è condotta in locazione dal [redacted] in forza di contratto di locazione registrato a Reggio Emilia [redacted]

[redacted] presso il Commissario Liquidatore ad oggi non risulta presentata alcuna disdetta).

Si precisa comunque che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri derivanti per diritti da far valere e/o da subire per ogni eventuale occupazione che dovesse gravare sull'immobile oggetto del presente lotto.

Si precisa che per il complesso condominiale vi è amministratore di condominio [redacted] e che sono a carico della eventuale aggiudicatario tutti le spese, gli oneri e gli incumbenti e quant'altro derivante da costi e spese condominiali sia per spese ordinarie che per spese straordinarie, per gli esercizi correnti e pregressi come previsto a termini di legge.

#### Conformità edilizia/urbanistica.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non sono state riscontrate particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali.

Per le dette lievi difformità l'incidenza di ogni onere, nessuno escluso, derivante da regolarizzazioni e/o ripristini è da intendersi compresa nei valori di stima espressi di seguito, fatto salvo ogni diversa interpretazione che dovesse essere data dall'Amministrazione Comunale.

#### Conformità catastale.

Dal raffronto delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi non sono state riscontrate particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne, ed in alcuni u.i. non sono rappresentati i pilastri strutturali in c.a..

Vi sono inoltre lievi difformità dimensionali interne.

Per le dette lievi difformità l'incidenza di ogni onere, nessuno escluso, derivante da regolarizzazioni è da intendersi compresa nei valori di stima espressi di seguito.

#### Criterio di stima e stima

Omissis ...

**Stima.**

Omissis ...

**3) LOTTO 10)**

Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto coperto al piano interrato, il tutto sito in Comune di Reggio Emilia (RE), Largo Gerra [REDACTED]

**Identificazione Catastale.**

L'immobile è censito al Catasto del Reggio Emilia (RE) come segue:

Catasto Fabbricati di Reggio Emilia, foglio 109,

- [REDACTED] ditta € 63,11, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq.

L'immobile, come sopra elencato, è intestato a:

- Gifinale Immobiliare S.C., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), c.f. 00480590355, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si allegano visure catastali.

All'immobile come sopra identificato competono le proporzionali parti ed enti comuni ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., e come catastalmente costituite agli atti catastali. Le parti comuni sono da intendersi identificate ed asservite all'uso pubblico (piazze, verde, parcheggi, ecc.) in favore del Comune di Reggio Emilia, come previsto nelle Convenzioni Edilizie citate.

Da precisare che tutte le aree oggetto di strade, parcheggi, verde, ecc. sono gravate da asservimento all'uso pubblico con Atto [REDACTED].

L'eventuale aggiudicatario avrà l'obbligo di rispettare tutte le condizioni previste nelle dette Convenzioni Urbanistiche e conseguenti Atti di Asservimento, oltre ad avere l'obbligo di rispettare ogni adempimento ed obbligazione di natura condominiale in relazione a tutte le parti comuni con ed ogni prescrizione ed onere previsto dal regolamento condominiale in riferimento ad ogni parte comune pertinente all'immobile eventualmente aggiudicato.

**Descrizione dei luoghi.**

Il complesso di posti auto coperti interrati ha la struttura portante in c.a. con solai mediani in c.a..

Internamente il vano scala e le parti comuni condominiali hanno le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati.

Al fabbricato si accede da Largo Gerra.

Il corsello comune di accesso all'autorimessa è pavimentato in cemento liscio.

L'accesso alle autorimesse al piano interrato lo si ha da Largo Gerra attraverso cancello carrabile motorizzato in profili metallici ed attraverso scala comune che collega il piano interrato al piano primo.

#### **Posto auto al piano interrato.**

L'autorimessa al piano interrato è composta da unico vano, con pareti e soffitti in parte in faccia vista, con pavimenti in cemento liscio.

Nel complesso lo stato di uso e manutenzione è normale.

#### **Dati di consistenza.**

Il posto auto al piano interrato ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 13,80.

#### **Confini.**

Confini: Posto auto; parti comuni, [redacted] vero

#### **Possesso dell'immobile.**

La porzione di fabbricato ad uso posto auto e oggetto del presente lotto è condotta in locazione dalla [redacted] e

[redacted] al

[redacted] al

[redacted] per

[redacted]

[redacted] (dalle informazioni reperite presso il Commissario Liquidatore ad oggi non risulta presentata alcuna disdetta).

Si precisa comunque che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri derivanti per diritti da far valere e/o da subire per ogni eventuale occupazione che dovesse gravare sull'immobile oggetto del presente lotto.

Si precisa che per il complesso condominiale vi è amministratore di condominio [redacted] che sono a carico della eventuale aggiudicatario tutti le spese, gli oneri e gli incombenti e quant'altro derivante da costi e spese condominiali sia per spese ordinarie che per spese straordinarie, per gli esercizi correnti e pregressi come previsto a termini di legge.

#### **Conformità edilizia/urbanistica.**

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non sono state riscontrate particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali.

Per le dette lievi difformità l'incidenza di ogni onere, nessuno escluso, derivante da regolarizzazioni e/o ripristini è da intendersi compresa nei valori di stima espressi di seguito, fatto salvo ogni diversa interpretazione che dovesse essere data

dall'Amministrazione Comunale.

**Conformità catastale.**

Dal raffronto delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi non sono state riscontrate particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne, ed in alcuni u.i. non sono rappresentati i pilastri strutturali in c.a..

Vi sono inoltre lievi difformità dimensionali interne.

Per le dette lievi difformità l'incidenza di ogni onere, nessuno escluso, derivante da regolarizzazioni è da intendersi compresa nei valori di stima espressi di seguito.

**Criterio di stima e stima**

Omissis ...

**Stima.**

Omissis ...

**4) LOTTO 11)**

**Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto coperto al piano interrato, il tutto sito in Comune di Reggio Emilia (RE), Largo Gerra**

**Identificazione Catastale.**

L'immobile è censito al Catasto del Reggio Emilia (RE) come segue:

Catasto Fabbricati di Reggio Emilia, **foglio 109,**

- **rendita € 63,11, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq.**

L'immobile, come sopra elencato, è intestato a:

- Gifinale Immobiliare S.C., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), c.f. 00480590355, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si allegano visure catastali.

All'immobile come sopra identificato competono le proporzionali parti ed enti comuni ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., e come catastalmente costituite agli atti catastali. Le parti comuni sono da intendersi identificate ed asservite all'uso pubblico (piazze, verde, parcheggi, ecc.) in favore del Comune di Reggio Emilia, come previsto nelle Convenzioni Edilizie citate.

Da precisare che tutte le aree oggetto di strade, parcheggi, verde, ecc. sono gravate da asservimento all'uso pubblico con Atto

L'eventuale aggiudicatario avrà l'obbligo di rispettare tutte le condizioni previste

nelle dette Convenzioni Urbanistiche e conseguenti Atti di Asservimento, oltre ad avere l'obbligo di rispettare ogni adempimento ed obbligazione di natura condominiale in relazione a tutte le parti comuni con ed ogni prescrizione ed onere previsto dal regolamento condominiale in riferimento ad ogni parte comune pertinente all'immobile eventualmente aggiudicato.

#### **Descrizione dei luoghi.**

Il complesso di posti auto coperti interrati ha la struttura portante in c.a. con solai mediani in c.a..

Internamente il vano scala e le parti comuni condominiali hanno le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati.

Al fabbricato si accede da Largo Gerra.

Il corsello comune di accesso all'autorimessa è pavimentato in cemento liscio.

L'accesso alle autorimesse al piano interrato lo si ha da Largo Gerra attraverso cancello carrabile motorizzato in profili metallici ed attraverso scala comune che collega il piano interrato al piano primo.

#### **Posto auto al piano interrato.**

L'autorimessa al piano interrato è composta da unico vano, con pareti e soffitti in parte in faccia vista, con pavimenti in cemento liscio.

Nel complesso lo stato di uso e manutenzione è normale.

#### **Dati di consistenza.**

Il posto auto al piano interrato ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 13,80.

#### **Confini.**

Confini: Posto auto; parti comuni, [REDACTED] ovvero

#### **Possesso dell'immobile.**

La porzione di fabbricato ad uso posto auto e oggetto del presente lotto è condotta in locazione [REDACTED]

[REDACTED] alle informazioni reperite presso il Commissario Liquidatore ad oggi non risulta presentata alcuna disdetta).

Si precisa comunque che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri derivanti per diritti da far valere e/o da subire per ogni eventuale occupazione che dovesse gravare sull'immobile oggetto del presente lotto.

Si precisa che per il complesso condominiale vi è amministratore di condominio ( [REDACTED] ), e che sono a carico della eventuale aggiudicatario tutti le spese, gli oneri e gli incumbenti e quant'altro derivante da costi e spese condominiali sia per spese ordinarie che per spese straordinarie, per gli esercizi correnti e pregressi come previsto a termini di legge.

#### Conformità edilizia/urbanistica.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non sono state riscontrate particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali.

Per le dette lievi difformità l'incidenza di ogni onere, nessuno escluso, derivante da regolarizzazioni e/o ripristini è da intendersi compresa nei valori di stima espressi di seguito, fatto salvo ogni diversa interpretazione che dovesse essere data dall'Amministrazione Comunale.

#### Conformità catastale.

Dal raffronto delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi non sono state riscontrate particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne, ed in alcuni u.i. non sono rappresentati i pilastri strutturali in c.a..

Vi sono inoltre lievi difformità dimensionali interne.

Per le dette lievi difformità l'incidenza di ogni onere, nessuno escluso, derivante da regolarizzazioni è da intendersi compresa nei valori di stima espressi di seguito.

#### Criterio di stima e stima

Omissis ...

#### Stima.

Omissis ...

#### 5) LOTTO 18)

**Quota di 1/1 della piena proprietà di posto auto coperto al piano interrato, il tutto sito in Comune di Reggio Emilia (RE), Largo Gerra [REDACTED]**

#### Identificazione Catastale.

L'immobile è censito al Catasto del Reggio Emilia (RE) come segue:

Catasto Fabbricati di Reggio Emilia, **foglio 109,**

- [REDACTED], **rendita € 30,37, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq.**

L'immobile, come sopra elencato, è intestato a:

- Gifinale Immobiliare S.C., con sede in Reggio nell'Emilia (RE),

c.f. 00480590355, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si allegano visure catastali.

All'immobile come sopra identificato competono le proporzionali parti ed enti comuni ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., e come catastalmente costituite agli atti catastali. Le parti comuni sono da intendersi identificate ed asservite all'uso pubblico (piazze, verde, parcheggi, ecc.) in favore del Comune di Reggio Emilia, come previsto nelle Convenzioni Edilizie citate.

Da precisare che tutte le aree oggetto di strade, parcheggi, verde, ecc. sono gravate da asservimento all'uso pubblico con Atto [REDACTED]

L'eventuale aggiudicatario avrà l'obbligo di rispettare tutte le condizioni previste nelle dette Convenzioni Urbanistiche e conseguenti Atti di Asservimento, oltre ad avere l'obbligo di rispettare ogni adempimento ed obbligazione di natura condominiale in relazione a tutte le parti comuni con ed ogni prescrizione ed onere previsto dal regolamento condominiale in riferimento ad ogni parte comune pertinente all'immobile eventualmente aggiudicato.

#### Descrizione dei luoghi.

Il complesso di posti auto coperti interrati ha la struttura portante in c.a. con solai mediani in c.a..

Internamente il vano scala e le parti comuni condominiali hanno le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati.

Al fabbricato si accede da Largo Gerra.

Il corsello comune di accesso all'autorimessa è pavimentato in cemento liscio.

L'accesso alle autorimesse al piano interrato lo si ha da Largo Gerra attraverso cancello carrabile motorizzato in profili metallici ed attraverso scala comune che collega il piano interrato al piano primo.

#### Posto auto al piano interrato.

L'autorimessa al piano interrato è composta da unico vano, con pareti e soffitti in parte in faccia vista, con pavimenti in cemento liscio.

Nel complesso lo stato di uso e manutenzione è normale.

#### Dati di consistenza.

Il posto auto coperto al piano interrato ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 13,80.

#### Confini.

Confini: Posto auto; parti comuni, [REDACTED] ovvero

**Possesso dell'immobile.**

La porzione di fabbricato ad uso posto auto e oggetto del presente lotto è condotta in locazione dalla [REDACTED]

[REDACTED] (dalle informazioni reperite presso il Commissario Liquidatore ad oggi non risulta presentata alcuna disdetta).

Si precisa comunque che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri derivanti per diritti da far valere e/o da subire per ogni eventuale occupazione che dovesse gravare sull'immobile oggetto del presente lotto.

Si precisa che per il complesso condominiale vi è amministratore di condominio [REDACTED] che sono a carico della eventuale aggiudicatario tutti le spese, gli oneri e gli incumbenti e quant'altro derivante da costi e spese condominiali sia per spese ordinarie che per spese straordinarie, per gli esercizi correnti e pregressi come previsto a termini di legge.

**Conformità edilizia/urbanistica.**

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non sono state riscontrate particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali.

Per le dette lievi difformità l'incidenza di ogni onere, nessuno escluso, derivante da regolarizzazioni e/o ripristini è da intendersi compresa nei valori di stima espressi di seguito, fatto salvo ogni diversa interpretazione che dovesse essere data dall'Amministrazione Comunale.

**Conformità catastale.**

Dal raffronto delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi non sono state riscontrate particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne, ed in alcuni u.i. non sono rappresentati i pilastri strutturali in c.a..

Vi sono inoltre lievi difformità dimensionali interne.

Per le dette lievi difformità l'incidenza di ogni onere, nessuno escluso, derivante da regolarizzazioni è da intendersi compresa nei valori di stima espressi di seguito.

**Criterio di stima e stima**

Omissis ...

**Stima.**

Omissis ...

\* \* \* \*

Ferrara, 14/04/2023

Studio Tecnico Cervellati  
Geom. Michele Cervellati

Allegati:

Contratti di Affitto.

