

Stima dei beni immobili
di proprietà della soc. Gifinale Immobiliare S.C. in L.C.A.,
con sede in Reggio nell'Emilia (RE),
siti nel Comune di Castelnovo Ne' Monti (FE),
località Felina, via Giuseppe Mazzini c. [REDACTED]

* * * * *

Quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione (denominato Ex scuola elementare) e più precisamente di num. due appartamenti al piano terra, appartamento al piano terra con cantina al piano interrato, num. quattro appartamenti al piano secondo con sottotetto e cantina al piano interrato, una cantina al piano interrato e num. sei autorimesse al piano interrato, il tutto sito in Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE), località Felina, via Giuseppe Mazzini c. [REDACTED]

* * * * *

Sommario

1) PREMESSA.	1
2) LOTTO 1)	2
3) LOTTO 2)	7
4) LOTTO 3)	11
5) LOTTO 4)	17
6) LOTTO 5)	22
7) LOTTO 6)	27
8) PROVENIENZA DEI BENI IN STIMA.	31
9) ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.	31
10) RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI.	32
Allegati:	33



1) PREMESSA.

La società Soc. Gifinale Immobiliare S.C. in L.C.A., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), nella persona del professionista incaricato della complessiva stima societaria, su incarico del Commissario Liquidatore, relativamente agli immobili siti nel Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE), incaricava il sottoscritto Geom. Michele Cervellati, Libero Professionista, con studio in Ferrara, Corso Porta Reno n° 37, con l'incarico di redigere una perizia di stima indicante giudizio di stima in merito all'attuale valore di mercato degli immobili siti in Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE), quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile

abitazione (denominato Ex scuola elementare) e più precisamente di num. due appartamenti al piano terra, appartamento al piano terra con cantina al piano interrato, num. quattro appartamenti al piano secondo con sottotetto e cantina al piano interrato, una cantina al piano interrato e num. sei autorimesse al piano interrato, il tutto sito in Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE), località Felina, via Giuseppe Mazzini c. [REDACTED]

Si procede quindi alla stesura del giudizio di stima dei beni immobili in epigrafe.

2) LOTTO 1)

Quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, due cantine al piano interrato e autorimessa al piano interrato, il tutto sito in Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE), località Felina, via Giuseppe Mazzini c. [REDACTED]

Identificazione Catastale.

L'immobile è censito al Catasto del Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE) come segue:

Catasto Fabbricati del Castelnovo Ne' Monti (RE), [REDACTED]

- [REDACTED] cat. A/2, classe 2, cons. 4,5 vani, sup. catastale totale 93 mq, rendita € [REDACTED] appartamento al piano terra con cantina al piano interrato.
- [REDACTED], cat. C/2, classe 2, cons. 5 mq., sup. catastale totale 6 mq, rendita € [REDACTED] cantina al piano interrato.
- [REDACTED] cat. C/6, classe 2, cons. 29, sup. catastale totale 32 mq, rendita € [REDACTED] orimessa al piano interrato.

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

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

Descrizione dei luoghi.

Il fabbricato ha la struttura portante in c.a. con tamponamenti in muratura di laterizio con solai mediani in latero-cemento e solai di copertura in struttura lignea con copertura in tegole di laterizio.

Esternamente il fabbricato ha le pareti intonacate e tinteggiate.

Internamente il vano scala e le parti comuni condominiali hanno le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati. I pavimenti delle parti comuni sono in marmo con battiscopa coordinati. La scala condominiale ha i gradini in marmo con corrimano in profili metallici. E' presente l'ascensore.

Al fabbricato si accede da via Giuseppe Mazzini attraverso cancello pedonale in profili metallici che conduce all'ingresso condominiale dotato di portoncino in profili metallici e vetri.

L'accesso alle autorimesse al piano interrato lo si ha sempre da via Giuseppe Mazzini attraverso cancello carrabile motorizzato in profili metallici, oltre che internamente al fabbricato attraverso vano scala/ascensore condominiale.

I corridoi comuni al piano interrato alle pavimenti in gres, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, mentre il corso dello Comune di accesso all'autorimessa è pavimentato in cemento liscio.

Appartamento al piano terra con cantine al piano interrato, annessa autorimessa, con corte esclusiva.

La porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra è composta da ingresso/cucina /soggiorno, disimpegno, num. due camere da letto, bagno, due porticati ed area cortiliva esterna.

Il portoncino di accesso del tipo blindato di sicurezza.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli infissi alle finestre sono telaio di legno e vetrocamera con scuretti in doghe di legno sul lato esterno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

I pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica.

Il bagno è dotato di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc e doccia).

Il riscaldamento è autonomo con termosifoni con caldaia a gas anche adibita alla produzione di acqua calda sanitaria.

Nel complesso impianti elettrico ed idro-termosanitario sono sottotraccia, anche se ad un sommario esame risultano di non recente esecuzione, con ogni eventuale adeguamento e relativo rilascio della certificazione di conformità a carico della proprietà, con incidenza del pertinente onere già compresa nei valori di stima.

Nel complesso lo stato di uso e manutenzione è normale.

Le cantine al piano interrato sono composte ciascuna da unico vano, con pareti e soffitti in parte in a faccia vista, con pavimenti in gres, e portoncino d'accesso di lamiera zincata.

Nel complesso lo stato di uso e manutenzione è normale.

L'autorimessa al piano interrato è composta da unico vano, con pareti e soffitti in



parte in faccia vista, con pavimenti ingresso e porta basculante in lamiera zincata.

Nel complesso lo stato di uso e manutenzione è normale.

Dati di consistenza.

La porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 83,70.

I porticati al piano terra ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 9,90.

La area cortiliva al piano terra ha una di circa mq 50,70.

Le cantine al piano interrato ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 11,80.

La autorimessa al piano interrato ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 31,80.

Confini.

Confini: Appartamento: parti comuni su più lati, su [redacted] vero.

Cantina sub [redacted] parti comuni, su [redacted] vero

Cantina su [redacted]; parti comuni, su [redacted] vero

Autorimessa; parti comuni, sub [redacted] ovvero

Possesso dell'immobile.

La porzione di fabbricato ad uso civile abitazione oggetto del presente lotto non è nella disponibilità della proprietà ed è utilizzato senza titolo da terzi (non sono stati esibiti validi titoli che ne giustificano l'occupazione senza titolo).

Si precisa che per il complesso condominiale vi è amministratore di condominio (come precisato dalla proprietà), 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.

Dopo laboriose ricerche presso gli Archivi del Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

- La costruzione del fabbricato nel quale sono comprese le unità immobiliari oggetto del presente atto venne iniziata, nella sua consistenza originaria, in data antecedente al 01/09/1967,
- Successivamente, nel fabbricato stesso, vennero eseguite opere di ampliamento e cambio di destinazione d'uso, in forza del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Castelnovo ne' Monti in data [redacted], n. [redacted] Protocollo n. [redacted] 6, Pratica [redacted] della successiva variante in corso d'opera del

- 03/07/2007 luglio 2007 n. [REDACTED] Protocollo n. [REDACTED]
- Per opere in difformità al Permesso di Costruire sopra citato, il Comune di Castelnovo ne' Monti ha rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria in data 04/12/2009 n. [REDACTED] Protocollo n. [REDACTED] Pratica n. [REDACTED]
- Successivamente sono state eseguite varianti alla distribuzione interna ed alla recinzione, in virtù di ed in conformità al la Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Castelnovo ne' Monti in data 08/06/2010 n. 10/112 Protocollo n. [REDACTED]
- I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono stati ultimati in data 03/12/2012, come da dichiarazione di fine lavori presentata al Comune di Castelnovo ne' Monti in data 04/12/2012,
- In data 14 dicembre 2012 Protocollo n. [REDACTED] venne presentata al Responsabile del Settore Pianificazione e Promozione del Territorio del medesimo Comune domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità.

Da precisare che gli appartamenti al piano secondo ed al piano sottotetto non sono completati, non si possono ritenere abitabili e pertanto ogni onere di incombenza per l'ottenimento della certificazione di abitabilità sono da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario (con l'eccezione dell'appartamento al piano terra di cui al sub [REDACTED] attualmente abitato e precisando che l'appartamento al piano terra di cui al sub [REDACTED] non è stato visionato in quanto l'attuale possessore non ancora consegnato le chiavi e quindi non è stato possibile visionarne gli interni)

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non sono state riscontrate particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne e lievi difformità nella destinazione di utilizzo dei vani.

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.

Vi sono inoltre lievi difformità dimensionali interne.

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.

Criterio di stima e stima

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature d'ambito.

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima.

Si è inoltre tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e del suo stato di uso e manutenzione.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutte le parti pertinenziali ed accessorie dell'immobile in parola.

Sono compresi nei valori di stima tutti gli eventuali oneri ed incumbenti derivanti da ogni eventuale adeguamento dell'immobile, qualora necessario, derivante dalle normative sismiche vigenti, se necessarie, come previsto a termini di legge.

Sono a carico della proprietà tutti gli oneri e gli incumbenti, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità dei titoli edilizi rilasciati.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

La stima è da intendersi per gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'attualità.

La stima è da intendersi considerando l'immobile libero da ogni gravame.

La stima è a corpo.

Stima.

Per gli immobili come sopra descritti siti in Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE), località Felina, via Giuseppe Mazzini c.a. ●, in base al sopra esposto criterio di stima si valuta:

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, con annessa area cortiliva esclusiva, num due cantine ed e autorimessa al piano interrato.

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione	██████████	piano terra	mq.	83,70 € /mq.	700,00 = €	58 590,00
Porticati	██████████	piano terra	mq.	9,90 € /mq.	175,00 = €	1 732,50
Area cortiliva	██████████	piano terra	mq.	50,70 € /mq.	70,00 = €	3 549,00
Cantina	██████████	piano interrato	mq.	6,00 € /mq.	350,00 = €	2 100,00
Cantina	██████████	piano interrato	mq.	5,80 € /mq.	350,00 = €	2 030,00
Autorimessa	██████████	piano interrato	mq.	31,80 € /mq.	350,00 = €	11 130,00
					Sommario = €	79 131,50

in c.t. = € 79 100,00
 settantanovemilacento / 00

Pertanto in base al sopra esposto criterio di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE), località Felina (RE), il tutto come descritto nella sopraesposta perizia, all'attualità, si stima complessivamente ed in cifra tonda,
 in € 79.100,00 (settantanovemilacento / 00)

3) LOTTO 2)

Quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, e autorimessa al piano interrato, il tutto sito in Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE), località Felina, via Giuseppe Mazzini c. [REDACTED]

Identificazione Catastale.

L'immobile è censito al Catasto del Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE) come segue:

- Catasto Fabbricati del Castelnovo Ne' Monti (RE), fog. [REDACTED]
- [REDACTED] cat. A/2, classe 1, cons. 3,5 vari, sup. catastale totale 62 mq, rendita € 244,03, appartamento al piano terra.
 - [REDACTED] cat. C/6, classe 2, cons. 16 mq, sup. catastale totale 19 mq, rendita € 82,63, autorimessa al piano interrato.

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

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

Appartamento al piano terra, annessa autorimessa e con corte esclusiva.

¹La porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra è composta da

¹ Si precisa che la porzione di fabbricato ad uso civile abitazione oggetto del presente lotto non è nella disponibilità della proprietà (non sono stati esibiti validi titoli che ne giustificano l'occupazione senza titolo). L'attuale possessore (tale [REDACTED], come rappresentato dalla società proprietaria), attualmente non ancora riconsegnato le chiavi dell'appartamento da lui detenuto, e pertanto la descrizione viene fatta verosimilmente considerando che l'appartamento in esame abbia le stesse medesime caratteristiche, stato di uso e manutenzione degli appartamenti esaminati, riservandosi lo scrivente un'eventuale integrazione della perizia una volta avuta la riconsegna delle chiavi dell'immobile.



ingresso/cucina /soggiorno, disimpegno, num. una camera da letto, bagno, un porticato ed area cortiliva esterna.

Alla abitazione si accede dall'area cortiliva esclusiva tramite un scuro a due ante con serratura di sicurezza e infisso in telaio di legno e vetrocamera.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli infissi alle finestre sono telaio di legno e vetrocamera con scuretti in doghe di legno sul lato esterno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

I pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica.

Il bagno è dotato di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc e doccia).

Il riscaldamento è autonomo con termosifoni con caldaia a gas anche adibita alla produzione di acqua calda sanitaria.

Nel complesso impianti elettrico ed idro-termosanitario sono sottotraccia, anche se ad un sommario esame risultano di non recente esecuzione, con ogni eventuale adeguamento e relativo rilascio della certificazione di conformità a carico della proprietà, con incidenza del pertinente onere già compresa nei valori di stima.

Nel complesso lo stato di uso e manutenzione si può ritenere normale precisando che non è stato possibile accedere all'immobile, ma come detto, verosimilmente si considera che l'appartamento in esame abbia le stesse medesime caratteristiche, stato di uso e manutenzione degli appartamenti esaminati, riservandosi lo scrivente un'eventuale integrazione della perizia una volta avuta la riconsegna delle chiavi dell'immobile.

L'autorimessa al piano interrato è composta da unico vano, con pareti e soffitti in parte in faccia vista, con pavimenti ingresso è porta basculante in lamiera zincata.

Nel complesso lo stato di uso e manutenzione è normale.

Dati di consistenza.

La porzione di abitazione al piano terra ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 56,20.

Il porticato al piano terra ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 2,50.

La area cortiliva al piano terra ha una superficie di circa mq 134,60.

La autorimessa al piano interrato ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 18,90.

Confini.

Confini: Appartamento: parti comuni su più lati, su [redacted] ovvero.

Autorimessa; parti comuni, su [redacted] ovvero

Possesso dell'immobile.

La porzione di fabbricato ad uso civile abitazione oggetto del presente lotto non è nella disponibilità della proprietà (non sono stati esibiti validi titoli che ne giustificano l'occupazione senza titolo). L'attuale utilizzatore senza titolo [REDACTED], come rappresentato dalla società proprietaria), attualmente non ancora riconsegnato le chiavi dell'appartamento da lui utilizzato senza titolo e pertanto, non è stato possibile accedervi.

Si precisa che per il complesso condominiale vi è amministratore di condominio (come precisato dalla proprietà), 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.

Dopo laboriose ricerche presso gli Archivi del Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

- La costruzione del fabbricato nel quale sono comprese le unità immobiliari oggetto del presente atto venne iniziata, nella sua consistenza originaria, in data antecedente al 01/09/1967,
- Successivamente, nel fabbricato stesso, vennero eseguite opere di ampliamento e cambio di destinazione d'uso, in forza del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Castelnovo ne' Monti in data 28/02/2006, n. [REDACTED], Protocollo n. [REDACTED], Pratic [REDACTED] e della successiva variante in corso d'opera del 03/07/2007 luglio 2007 n. 159/07 Protocollo n. [REDACTED]
- Per opere in difformità al Permesso di Costruire sopra citato, il Comune di Castelnovo ne' Monti ha rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria in data 04/12/2009 n. [REDACTED], Protocollo n. [REDACTED] Pratica n. [REDACTED]
- Successivamente sono state eseguite varianti alla distribuzione interna ed alla recinzione, in virtù di ed in conformità al la Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Castelnovo ne' Monti in data 08/06/2010 [REDACTED] Protocollo n. [REDACTED]
- I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono stati ultimati in data 03/12/2012, come da dichiarazione di fine lavori presentata al Comune di Castelnovo ne' Monti in data 04/12/2012,
- In data 14 dicembre 2012 Protocollo [REDACTED] venne presentata al Responsabile del Settore Pianificazione e Promozione del Territorio del medesimo Comune domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità.

Da precisare che gli appartamenti al piano secondo ed al piano sottotetto non sono completati, non si possono ritenere abitabili e pertanto ogni onere di incumbente per l'ottenimento della certificazione di abitabilità sono da ritenersi a

carico dell'eventuale aggiudicatario (con l'eccezione dell'appartamento al piano terra di cui al su [redacted] attualmente abitato e precisando che l'appartamento al piano terra di cui al su [redacted] non è stato visionato in quanto l'attuale possessore non ancora consegnato le chiavi e quindi non è stato possibile visionarne gli interni)

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non sono state riscontrate particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne e lievi difformità nella destinazione di utilizzo dei vani.

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.

Come nei restanti immobili si sono riscontrate lievi difformità dimensionali interne ed è quindi verosimile che anche l'immobile in parola presenti lievi difformità dimensionali interne.

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.

Criterio di stima e stima

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature d'ambito.

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima.

Si è inoltre tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e del suo stato di uso e manutenzione.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutte le parti pertinenziali ed accessorie dell'immobile in parola.

Sono compresi nei valori di stima tutti gli eventuali oneri ed incumbenti derivanti da ogni eventuale adeguamento dell'immobile, qualora necessario, derivante dalle normative sismiche vigenti, se necessarie, come previsto a termini di legge.

Sono a carico della proprietà tutti gli oneri e gli incumbenti, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità dei titoli edilizi rilasciati.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

La stima è da intendersi per gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'attualità.

La stima è da intendersi considerando l'immobile libero da ogni gravame.

La stima è a corpo.

Stima.

Per gli immobili come sopra descritti siti in Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE), località Felina, via Giuseppe Mazzini c.n. in base al sopra esposto criterio di stima si valuta:

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, con annessa area cortiliva esclusiva e autorimessa al piano interrato.

	Foglio	Mapp.	Sub.					
Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione				piano terra	mq.	56,20 € /mq.	800,00 = €	44 960,00
Porticato				piano terra	mq.	2,50 € /mq.	175,00 = €	437,50
Area cortiliva				piano terra	mq.	134,60 € /mq.	70,00 = €	9 422,00
Autorimessa				piano interrato	mq.	18,90 € /mq.	1,00 = €	18,90
							Sommano = €	54 838,40
							in c.t. = €	54 800,00
cinquantaquattromilaottocento / 00								

Pertanto in base al sopra esposto criterio di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE), località Felina (RE), il tutto come descritto nella sopraesposta perizia, all'attualità, si stima complessivamente ed in cifra tonda,

in € 54.800,00 (cinquantaquattromilaottocento / 00)

4) LOTTO 3)

Quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano secondo e sottotetto, cantina al piano interrato e autorimessa al piano interrato, il tutto sito in Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE), località Felina, via Giuseppe Mazzini c.n.

Identificazione Catastale.

L'immobile è censito al Catasto del Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE) come segue:

Catasto Fabbricati del Castelnovo Ne' Monti (RE), fogli [REDACTED]

- [REDACTED] at. A/2, classe 2, cons. 4 vani, sup. catastale totale 71 mq, rendita € 330,53, appartamento al piano secondo e piano sottotetto, con cantina al piano interrato.
- [REDACTED] at. C/6, classe 2, cons. 16 mq, sup. catastale totale 18 mq, rendita € 82,63, autorimessa al piano interrato.

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

- Gifinale Immobiliare S.C., con sede in Reggio nell'Emilia (RE),
c.f. [REDACTED] 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.

Descrizione dei luoghi.

Il fabbricato ha la struttura portante in c.a. con tamponamenti in muratura di laterizio con solai mediani in latero-cemento e solai di copertura in struttura lignea con copertura in tegole di laterizio.

Esternamente il fabbricato ha le pareti intonacate e tinteggiate.

Internamente il vano scala e le parti comuni condominiali hanno le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati. I pavimenti delle parti comuni sono in marmo con battiscopa coordinati. La scala condominiale ha i gradini in marmo con corrimano in profili metallici. E' presente l'ascensore.

Al fabbricato si accede da via Giuseppe Mazzini attraverso cancello pedonale in profili metallici che conduce all'ingresso condominiale dotato di portoncino in profili metallici e vetri.

L'accesso alle autorimesse al piano interrato lo si ha sempre da via Giuseppe Mazzini attraverso cancello carrabile motorizzato in profili metallici, oltre che internamente al fabbricato attraverso vano scala/ascensore condominiale.

I corridoi comuni al piano interrato alle pavimenti in gres, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, mentre il corso dello Comune di accesso all'autorimessa è pavimentato in cemento liscio.

Appartamento al piano secondo/ sottotetto con cantina al piano interrato ed annessa autorimessa.

La porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano secondo/sottotetto è

composta da ingresso/cucina /soggiorno con accesso ad un balcone, disimpegno, num. una camera da letto, bagno con accesso ad un piccolo balcone, con al piano sottotetto num. tre vani di altezza media modesta (il sottotetto è accessibile praticabile ma non abitabile stante le altezze ridotte).

Il portoncino di accesso del tipo blindato di sicurezza.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli infissi alle finestre sono telaio di legno e vetrocamera con scuretti in doghe di legno sul lato esterno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

I pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica.

Il bagno è dotato di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc e doccia).

Da precisare che al piano sottotetto che la predisposizione di un bagno che risulterebbe carente dei requisiti igienico sanitari.

Il riscaldamento è autonomo con termosifoni con caldaia a gas anche adibita alla produzione di acqua calda sanitaria.

Nel complesso impianti elettrico ed idro-termosanitario sono sottotraccia, anche se ad un sommario esame risultano di non recente esecuzione, con ogni eventuale adeguamento e relativo rilascio della certificazione di conformità a carico della proprietà, con incidenza del pertinente onere già compresa nei valori di stima.

Nel complesso lo stato di uso e manutenzione è normale, anche se è da precisare che non risulta installata la scala che collega il piano secondo con il piano sottotetto.

Risultano inoltre da completare alcuni elementi di finitura.

La cantina al piano interrato è composta da unico vano, con pareti e soffitti in parte in a faccia vista, con pavimenti in gres, e portoncino d'accesso di lamiera zincata.

Nel complesso lo stato di uso e manutenzione è normale.

L'autorimessa al piano interrato è composta da unico vano, con pareti e soffitti in parte in faccia vista, con pavimenti ingresso è porta basculante in lamiera zincata.

Nel complesso lo stato di uso e manutenzione è normale.

Dati di consistenza.

La porzione di abitazione al piano secondo ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 53,70.

La porzione di abitazione al piano sottotetto ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 46,60.

I balconi al piano secondo ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 7,50.

La cantina al piano interrato ha una superficie al lordo delle murature d'ambito

di circa mq 6,20.

La autorimessa al piano interrato ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 17,40.

Confini.

Confini: Appartamento: parti comuni, spazio sovrastante s [REDACTED] ovvero.
Cantina; parti comuni su più lati, [REDACTED] ovvero
Autorimessa; parti comuni, sub [REDACTED] ovvero

Possesso dell'immobile.

La porzione di fabbricato ad uso civile abitazione oggetto del presente lotto è nella disponibilità della proprietà.

Si precisa che per il complesso condominiale vi è amministratore di condominio (come precisato dalla proprietà), 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 progressi come previsto a termini di legge.

Conformità edilizia/urbanistica.

Dopo laboriose ricerche presso gli Archivi del Comune di Castelnuovo Ne' Monti (RE) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

- La costruzione del fabbricato nel quale sono comprese le unità immobiliari oggetto del presente atto venne iniziata, nella sua consistenza originaria, in data antecedente al 01/09/1967,
- Successivamente, nel fabbricato stesso, vennero eseguite opere di ampliamento e cambio di destinazione d'uso, in forza del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Castelnuovo ne' Monti in data 28/02/2006, [REDACTED], Protocollo n. [REDACTED], Pratica [REDACTED] e della successiva variante in corso d'opera del 03/07/2007 luglio 2007 n. [REDACTED] Protocollo n. [REDACTED]
- Per opere in difformità al Permesso di Costruire sopra citato, il Comune di Castelnuovo ne' Monti ha rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria in data 04/12/2009 n. [REDACTED], Protocollo n. [REDACTED]
- Successivamente sono state eseguite varianti alla distribuzione interna ed alla recinzione, in virtù di ed in conformità al la Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Castelnuovo ne' Monti in data 08/06/2010 n. 10 [REDACTED] Protocollo n. [REDACTED]
- I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono stati ultimati in data 03/12/2012, come da dichiarazione di fine lavori presentata al Comune di Castelnuovo ne' Monti in data 04/12/2012,
- In data 14 dicembre 2012 Protocollo n. [REDACTED] venne presentata al Responsabile



del Settore Pianificazione e Promozione del Territorio del medesimo Comune domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità.

Da precisare che gli appartamenti al piano secondo ed al piano sottotetto non sono completati, non si possono ritenere abitabili e pertanto ogni onere di incombenza per l'ottenimento della certificazione di abitabilità sono da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario (con l'eccezione dell'appartamento al piano terra di cui al sub 18 è attualmente abitato e precisando che l'appartamento al piano terra di cui al sub 9 non è stato visionato in quanto l'attuale possessore non ancora consegnato le chiavi e quindi non è stato possibile visionarne gli interni)

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non sono state riscontrate particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne e lievi difformità nella destinazione di utilizzo dei vani.

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.

Da precisare che nei vani al piano sottotetto dei rispettivi appartamenti vi sono le predisposizioni per dei bagni, mentre i sottotetto sono da ritenere accessibili ma non abitabile per carenza di requisiti cogenti igienico-sanitari e pertanto dovrà essere ripristinato l'uso indicato nei pertinenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Castelnovo nè Monti

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.

Vi sono inoltre lievi difformità dimensionali interne.

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.

Criterio di stima e stima

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature d'ambito.

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima.

Si è inoltre tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e del suo stato di uso e manutenzione.



Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutte le parti pertinenziali ed accessorie dell'immobile in parola.

Sono compresi nei valori di stima tutti gli eventuali oneri ed incombenti derivanti da ogni eventuale adeguamento dell'immobile, qualora necessario, derivante dalle normative sismiche vigenti, se necessarie, come previsto a termini di legge.

Sono a carico della proprietà tutti gli oneri e gli incombenti, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità dei titoli edilizi rilasciati.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

La stima è da intendersi per gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'attualità.

La stima è da intendersi considerando l'immobile libero da ogni gravame.

La stima è a corpo.

Stima.

Per gli immobili come sopra descritti siti in Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE), località Felina, via Giuseppe Mazzini c. [redacted] in base al sopra esposto criterio di stima si valuta:

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano secondo con sottotetto e cantina al piano interrato, ed autorimessa al piano interrato

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione	[redacted]	piano secondo	mq.	53,70 € /mq.	700,00 = €	37 590,00
Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione	[redacted]	piano sottotetto	mq.	46,60 € /mq.	700,00 = €	32 620,00
Balconi	[redacted]	piano secondo	mq.	7,50 € /mq.	175,00 = €	1 312,50
Cantina	[redacted]	piano interrato	mq.	6,20 € /mq.	350,00 = €	2 170,00
Autorimessa	[redacted]	piano interrato	mq.	17,40 € /mq.	350,00 = €	6 090,00
					Sommario = €	79 782,50
					in c.t. = €	79 800,00
					settantanovemilaottocento / 00	

Pertanto in base al sopra esposto criterio di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE), località Felina (RE), il tutto come descritto nella sopraesposta perizia, all'attualità, si stima complessivamente ed in cifra tonda,

in € 79.800,00 (settantanovemilaottocento / 00)

5) LOTTO 4)

Quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano secondo e sottotetto, cantina al piano interrato e autorimessa al piano interrato, il tutto sito in Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE), località Felina, via Giuseppe Mazzini c. 5.

Identificazione Catastale.

L'immobile è censito al Catasto del Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE) come segue:

Catasto Fabbricati del Castelnovo Ne' Monti (RE), foglio

- mapp. cat. A/2, classe 2, cons. 4 vani, sup. catastale totale 71 mq, rendita € 330,53, appartamento al piano secondo e piano sottotetto, con cantina al piano interrato.
- mapp. cat. C/6, classe 2, cons. 16 mq, sup. catastale totale 18 mq, rendita € 82,63, autorimessa al piano interrato.

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.

Descrizione dei luoghi.

Il fabbricato ha la struttura portante in c.a. con tamponamenti in muratura di laterizio con solai mediani in latero-cemento e solai di copertura in struttura lignea con copertura in tegole di laterizio.

Esternamente il fabbricato ha le pareti intonacate e tinteggiate.

Internamente il vano scala e le parti comuni condominiali hanno le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati. I pavimenti delle parti comuni sono in marmo con battiscopa coordinati. La scala condominiale ha i gradini in marmo con corrimano in profili metallici. E' presente l'ascensore.

Al fabbricato si accede da via Giuseppe Mazzini attraverso cancello pedonale in profili metallici che conduce all'ingresso condominiale dotato di portoncino in profili metallici e vetri.

L'accesso alle autorimesse al piano interrato lo si ha sempre da via Giuseppe

Mazzini attraverso cancello carrabile motorizzato in profili metallici, oltre che internamente al fabbricato attraverso vano scala/ascensore condominiale.

I corridoi comuni al piano interrato alle pavimentazioni in gres, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, mentre il corso dello Comune di accesso all'autorimessa è pavimentato in cemento liscio.

Appartamento al piano secondo/ sottotetto con cantina al piano interrato ed annessa autorimessa.

La porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano secondo/sottotetto è composta da ingresso/cucina /soggiorno con accesso ad un balcone, disimpegno, num. una camera da letto con ripostiglio, bagno, con al piano sottotetto num. tre vani di altezza media modesta (il sottotetto è accessibile e praticabile ma non abitabile stante le altezze ridotte).

Il portoncino di accesso del tipo blindato di sicurezza.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli infissi alle finestre sono telaio di legno e vetrocamera con scuretti in doghe di legno sul lato esterno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

I pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica.

Il bagno è dotato di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc e doccia).

Da precisare che al piano sottotetto che la predisposizione di un bagno che risulterebbe carente dei requisiti igienico sanitari.

Il riscaldamento è autonomo con termosifoni con caldaia a gas anche adibita alla produzione di acqua calda sanitaria.

Nel complesso impianti elettrico ed idro-termosanitario sono sottotraccia, anche se ad un sommario esame risultano di non recente esecuzione, con ogni eventuale adeguamento e relativo rilascio della certificazione di conformità a carico della proprietà, con incidenza del pertinente onere già compresa nei valori di stima.

Nel complesso lo stato di uso e manutenzione è normale.

La cantina al piano interrato è composta da unico vano, con pareti e soffitti in parte in a faccia vista, con pavimenti in gres, e portoncino d'accesso di lamiera zincata.

Nel complesso lo stato di uso e manutenzione è normale.

Risultano inoltre da completare alcuni elementi di finitura.

L'autorimessa al piano interrato è composta da unico vano, con pareti e soffitti in parte in faccia vista, con pavimenti ingresso è porta basculante in lamiera zincata.

Nel complesso lo stato di uso e manutenzione è normale.

Dati di consistenza.

La porzione di abitazione al piano secondo ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 49,70.

La porzione di abitazione al piano sottotetto ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 51,70.

Il balcone al piano secondo ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 7,30.

La cantina al piano interrato ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 6,80.

La autorimessa al piano interrato ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 17,80.

Confini.

Confini: Appartamento: parti comuni, sub [redacted] ovvero.

Cantina; parti comuni, su [redacted] ovvero

Autorimessa; parti comuni, su [redacted] ovvero

Possesso dell'immobile.

La porzione di fabbricato ad uso civile abitazione oggetto del presente lotto è nella disponibilità della proprietà.

Si precisa che per il complesso condominiale vi è amministratore di condominio (come precisato dalla proprietà), 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.

Dopo laboriose ricerche presso gli Archivi del Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

- La costruzione del fabbricato nel quale sono comprese le unità immobiliari oggetto del presente atto venne iniziata, nella sua consistenza originaria, in data antecedente al 01/09/1967,
- Successivamente, nel fabbricato stesso, vennero eseguite opere di ampliamento e cambio di destinazione d'uso, in forza del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Castelnovo ne' Monti in data 28/02/2006, n. [redacted] Protocollo n. [redacted] Pratica [redacted] e della successiva variante in corso d'opera del 03/07/2007 luglio 2007 n. [redacted] Protocollo n. [redacted]
- Per opere in difformità al Permesso di Costruire sopra citato, il Comune di Castelnovo ne' Monti ha rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria in data 04/12/2009 n. [redacted] Protocollo n. [redacted] Pratica n. [redacted]



- Successivamente sono state eseguite varianti alla distribuzione interna ed alla recinzione, in virtù di ed in conformità al la Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Castelnovo ne' Monti in data 08/06/2010 [REDACTED] Protocollo n. [REDACTED]
- I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono stati ultimati in data 03/12/2012, come da dichiarazione di fine lavori presentata al Comune di Castelnovo ne' Monti in data 04/12/2012,
- In data 14 dicembre 2012 Protocollo n. [REDACTED] venne presentata al Responsabile del Settore Pianificazione e Promozione del Territorio del medesimo Comune domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità.

Da precisare che gli appartamenti al piano secondo ed al piano sottotetto non sono completati, non si possono ritenere abitabili e pertanto ogni onere di incombenza per l'ottenimento della certificazione di abitabilità sono da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario (con l'eccezione dell'appartamento al piano terra di cui al sub [REDACTED] attualmente abitato e precisando che l'appartamento al piano terra di cui al sub [REDACTED] non è stato visionato in quanto l'attuale possessore non ancora consegnato le chiavi e quindi non è stato possibile visionare gli interni)

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non sono state riscontrate particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne e lievi difformità nella destinazione di utilizzo dei vari.

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.

Da precisare che nei vani al piano sottotetto dei rispettivi appartamenti vi sono le predisposizioni per dei bagni, mentre i sottotetto sono da ritenere accessibili ma non abitabile per carenza di requisiti cogenti igienico-sanitari e pertanto dovrà essere ripristinato l'uso indicato nei pertinenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Castelnovo ne' Monti

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.

Vi sono inoltre lievi difformità dimensionali interne.

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.

Criterio di stima e stima

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo

delle murature d'ambito.

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima.

Si è inoltre tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e del suo stato di uso e manutenzione.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutte le parti pertinenziali ed accessorie dell'immobile in parola.

Sono compresi nei valori di stima tutti gli eventuali oneri ed incombenzi derivanti da ogni eventuale adeguamento dell'immobile, qualora necessario, derivante dalle normative sismiche vigenti, se necessarie, come previsto a termini di legge.

Sono a carico della proprietà tutti gli oneri e gli incombenzi, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità dei titoli edilizi rilasciati.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

La stima è da intendersi per gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'attualità.

La stima è da intendersi considerando l'immobile libero da ogni gravame.

La stima è a corpo.

Stima.

Per gli immobili come sopra descritti siti in Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE), località Felina, via Giuseppe Mazzini c.n. [REDACTED], in base al sopra esposto criterio di stima si valuta:

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano secondo con sottotetto e cantina al piano interrato, ed autorimessa al piano interrato

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione	[REDACTED] piano secondo	mq.	49,70 € /mq.	700,00 = €	34 790,00
Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione	[REDACTED] piano sottotetto	mq.	51,70 € /mq.	700,00 = €	36 190,00
Balcone	[REDACTED] piano secondo	mq.	7,30 € /mq.	175,00 = €	1 277,50
Cantina	[REDACTED] piano interrato	mq.	6,80 € /mq.	350,00 = €	2 380,00
Autorimessa	[REDACTED] piano interrato	mq.	17,80 € /mq.	350,00 = €	6 230,00
				Sommano = €	80 867,50

in c.t. = € 80.900,00
ottantamilanovecento / 00

Pertanto in base al sopra esposto criterio di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile sito in Comune Castelnovo Ne' Monti (RE), località Felina (RE), il tutto come descritto nella sopraesposta perizia, all'attualità, si stima complessivamente ed in cifra tonda,

in € 80.900,00 (ottantamilanovecento / 00)

6) LOTTO 5)

Quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano secondo e sottotetto, cantina al piano interrato e autorimessa al piano interrato, il tutto sito in Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE), località Felina, via Giuseppe Mazzini c. [REDACTED]

Identificazione Catastale.

L'immobile è censito al Catasto del Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE) come segue:

Catasto Fabbricati del Castelnovo Ne' Monti (RE), foglio [REDACTED]

- mapp. [REDACTED] cat. A/2, classe 2, cons. 4 vani, sup. catastale totale 72 mq, rendita € 330,53, appartamento al piano secondo e piano sottotetto, con cantina al piano interrato.
- map. [REDACTED] 3, cat. C/6, classe 2, cons. 16 mq, sup. catastale totale 18 mq, rendita € 82,63, autorimessa al piano interrato.

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

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

Si allegano visure catastali.

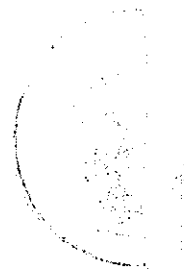
All'immobile come sopra identificato competono le proporzionali parti ed enti comuni ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., e come catastalmente costituite agli atti catastali.

Descrizione dei luoghi.

Il fabbricato ha la struttura portante in c.a. con tamponamenti in muratura di laterizio con solai mediani in latero-cemento e solai di copertura in struttura lignea con copertura in tegole di laterizio.

Esternamente il fabbricato ha le pareti intonacate e tinteggiate.

Internamente il vano scala e le parti comuni condominiali hanno le pareti ed i



soffitti intonacati e tinteggiati. I pavimenti delle parti comuni sono in marmo con battiscopa coordinati. La scala condominiale ha i gradini in marmo con corrimano in profili metallici. E' presente l'ascensore.

Al fabbricato si accede da via Giuseppe Mazzini attraverso cancello pedonale in profili metallici che conduce all'ingresso condominiale dotato di portoncino in profili metallici e vetri.

L'accesso alle autorimesse al piano interrato lo si ha sempre da via Giuseppe Mazzini attraverso cancello carrabile motorizzato in profili metallici, oltre che internamente al fabbricato attraverso vano scala/ascensore condominiale.

I corridoi comuni al piano interrato alle pavimenti in gres, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, mentre il corso dello Comune di accesso all'autorimessa è pavimentato in cemento liscio.

Appartamento al piano secondo/ sottotetto con cantina al piano interrato ed annessa autorimessa.

La porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano secondo/sottotetto è composta da ingresso/cucina /soggiorno con accesso ad un balcone, disimpegno, num. una camera da letto con ripostiglio, bagno, con al piano sottotetto num. tre vani di altezza media modesta (il sottotetto è accessibile e praticabile ma non abitabile stante le altezze ridotte).

Il portoncino di accesso del tipo blindato di sicurezza.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli infissi alle finestre sono telaio di legno e vetrocamera con scurettili in doghe di legno sul lato esterno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

I pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica.

Il bagno è dotato di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc e doccia).

Da precisare che al piano sottotetto che la predisposizione di un bagno che risulterebbe carente dei requisiti igienico sanitari.

Il riscaldamento è autonomo con termosifoni con caldaia a gas anche adibita alla produzione di acqua calda sanitaria.

Nel complesso impianti elettrico ed idro-termosanitario sono sottotraccia, anche se ad un sommario esame risultano di non recente esecuzione, con ogni eventuale adeguamento e relativo rilascio della certificazione di conformità a carico della proprietà, con incidenza del pertinente onere già compresa nei valori di stima.

Nel complesso lo stato di uso e manutenzione è normale.

La cantina al piano interrato è composta da unico vano, con pareti e soffitti in parte in a faccia vista, con pavimenti in gres, e portoncino d'accesso di lamiera zincata.

Nel complesso lo stato di uso e manutenzione è normale.
Risultano inoltre da completare alcuni elementi di finitura.

L'autorimessa al piano interrato è composta da unico vano, con pareti e soffitti in parte in faccia vista, con pavimenti ingresso è porta basculante in lamiera zincata.

Nel complesso lo stato di uso e manutenzione è normale.

Dati di consistenza.

La porzione di abitazione al piano secondo ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 51,00.

Il porzione di abitazione al piano sottotetto ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 52,90.

Il balcone al piano secondo ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 6,40.

La cantina al piano interrato ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 6,20.

La autorimessa al piano interrato ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 18,00.

Confini.

Confini: Appartamento: parti comuni, s. [REDACTED] ovvero.

Cantina; parti comuni, su [REDACTED] ovvero

Autorimessa; parti comuni, s. [REDACTED] ovvero

Possesso dell'immobile.

La porzione di fabbricato ad uso civile abitazione oggetto del presente lotto è nella disponibilità della proprietà.

Si precisa che per il complesso condominiale vi è amministratore di condominio (come precisato dalla proprietà), 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.

Dopo laboriose ricerche presso gli Archivi del Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

- La costruzione del fabbricato nel quale sono comprese le unità immobiliari oggetto del presente atto venne iniziata, nella sua consistenza originaria, in data antecedente al 01/09/1967,
- Successivamente, nel fabbricato stesso, vennero eseguite opere di ampliamento

e cambio di destinazione d'uso, in forza del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Castelnovo ne' Monti in data 28/02/2006, [REDACTED] Protocollo n.

- [REDACTED] Pratic [REDACTED] e [REDACTED] 2 e della successiva variante in corso d'opera del 03/07/2007 luglio 2007 n. [REDACTED] Protocollo n. [REDACTED]
- Per opere in difformità al Permesso di Costruire sopra citato, il Comune di Castelnovo ne' Monti ha rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria in data 04/12/2009 n. [REDACTED] Protocollo n. [REDACTED] Pratica n. [REDACTED]
 - Successivamente sono state eseguite varianti alla distribuzione interna ed alla recinzione, in virtù di ed in conformità al la Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Castelnovo ne' Monti in data 08/06/2010 n. [REDACTED] Protocollo n. [REDACTED]
 - I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono stati ultimati in data 03/12/2012, come da dichiarazione di fine lavori presentata al Comune di Castelnovo ne' Monti in data 04/12/2012,
 - In data 14 dicembre 2012 Protocollo n. 17519 venne presentata al Responsabile del Settore Pianificazione e Promozione del Territorio del medesimo Comune domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità.

Da precisare che gli appartamenti al piano secondo ed al piano sottotetto non sono completati, non si possono ritenere abitabili e pertanto ogni onere di incombente per l'ottenimento della certificazione di abitabilità sono da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario (con l'eccezione dell'appartamento al piano terra di cui al sub [REDACTED] è attualmente abitato e precisando che l'appartamento al piano terra di cui al sub [REDACTED] non è stato visionato in quanto l'attuale possessore non ancora consegnato le chiavi e quindi non è stato possibile visionarne gli interni)

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non sono state riscontrate particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne e lievi difformità nella destinazione di utilizzo dei vani.

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.

Da precisare che nei vani al piano sottotetto dei rispettivi appartamenti vi sono le predisposizioni per dei bagni, mentre i sottotetto sono da ritenere accessibili ma non abitabile per carenza di requisiti cogenti igienico-sanitari e pertanto dovrà essere ripristinato l'uso indicato nei pertinenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Castelnovo ne' Monti

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.



Vi sono inoltre lievi difformità dimensionali interne.

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.

Criterio di stima e stima

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature d'ambito.

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima.

Si è inoltre tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e del suo stato di uso e manutenzione.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutte le parti pertinenziali ed accessorie dell'immobile in parola.

Sono compresi nei valori di stima tutti gli eventuali oneri ed incumbenti derivanti da ogni eventuale adeguamento dell'immobile, qualora necessario, derivante dalle normative sismiche vigenti, se necessarie, come previsto a termini di legge.

Sono a carico della proprietà tutti gli oneri e gli incumbenti, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità dei titoli edilizi rilasciati.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

La stima è da intendersi per gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'attualità.

La stima è da intendersi considerando l'immobile libero da ogni gravame.

La stima è a corpo.

Stima.

Per gli immobili come sopra descritti siti in Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE), località Felina, via Giuseppe Mazzini c.n. in base al sopra esposto criterio di stima si valuta:

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano secondo con sottotetto e cantina al piano interrato, ed autorimessa al piano interrato

Porzione di	██████████	piano	mq.	51,00 € /mq.	700,00 = €	35 700,00
fabbricato ad uso		secondo				
civile abitazione						

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione	██████████	piano sottotetto	mq.	52,90 € /mq.	700,00 = €	37 030,00
Balcone	██████████	piano secondo	mq.	6,40 € /mq.	175,00 = €	1 120,00
Cantina	██████████	piano interrato	mq.	6,20 € /mq.	350,00 = €	2 170,00
Autorimessa	██████████	piano interrato	mq.	18,00 € /mq.	350,00 = €	6 300,00
					<hr/>	
					Sommano = €	82 320,00
					in c.t. = €	82 300,00
						ottantaduemilatrecento / 00

Pertanto in base al sopra esposto criterio di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile sito in Comune Castelnovo Ne' Monti (RE), località Felina (RE), il tutto come descritto nella sopraesposta perizia, all'attualità, si stima complessivamente ed in cifra tonda,
in € 82.300,00 (ottantaduemilatrecento / 00)

7) LOTTO 6)

Quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso autorimessa al piano interrato, il tutto sito in Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE), località Felina, via Giuseppe Mazzini ██████████

Identificazione Catastale.

L'immobile è censito al Catasto del Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE) come segue:

Catasto Fabbricati del Castelnovo Ne' Monti (RE), ██████████

- mapp. ██████████ at. C/6, classe 2, cons. 16 mq, sup. catastale totale 17mq, rendita € 82,63 autorimessa al piano interrato.

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

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

Descrizione dei luoghi.



Il fabbricato ha la struttura portante in c.a. con tamponamenti in muratura di laterizio con solai mediani in latero-cemento e solai di copertura in struttura lignea con copertura in tegole di laterizio.

Esternamente il fabbricato ha le pareti intonacate e tinteggiate.

Internamente il vano scala e le parti comuni condominiali hanno le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati. I pavimenti delle parti comuni sono in marmo con battiscopa coordinati. La scala condominiale ha i gradini in marmo con corrimano in profili metallici. E' presente l'ascensore.

Al fabbricato si accede da via Giuseppe Mazzini attraverso cancello pedonale in profili metallici che conduce all'ingresso condominiale dotato di portoncino in profili metallici e vetri.

L'accesso alle autorimesse al piano interrato lo si ha sempre da via Giuseppe Mazzini attraverso cancello carrabile motorizzato in profili metallici, oltre che internamente al fabbricato attraverso vano scala/ascensore condominiale.

I corridoi comuni al piano interrato alle pavimenti in gres, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, mentre il corso dello Comune di accesso all'autorimessa è pavimentato in cemento liscio.

Autorimessa al piano interrato.



L'autorimessa al piano interrato è composta da unico vano, con pareti e soffitti in parte in faccia vista, con pavimenti ingresso è porta basculante in lamiera zincata.

Nel complesso lo stato di uso e manutenzione è normale.

Dati di consistenza.

La autorimessa al piano interrato ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 16,80.

Confini.

Confini: parti comuni, sub  sub  ovvero.

Possesso dell'immobile.

La porzione di fabbricato ad uso civile abitazione oggetto del presente lotto è nella disponibilità della proprietà.

Si precisa che per il complesso condominiale vi è amministratore di condominio (come precisato dalla proprietà), 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.

Dopo laboriose ricerche presso gli Archivi del Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

- La costruzione del fabbricato nel quale sono comprese le unità immobiliari oggetto del presente atto venne iniziata, nella sua consistenza originaria, in data antecedente al 01/09/1967,
- Successivamente, nel fabbricato stesso, vennero eseguite opere di ampliamento e cambio di destinazione d'uso, in forza del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Castelnovo ne' Monti in data 28/02/2006, n. [REDACTED] Protocollo n. [REDACTED] 36, Pratica [REDACTED] [REDACTED] e della successiva variante in corso d'opera del 03/07/2007 luglio 2007 [REDACTED] Protocollo n. [REDACTED],
- Per opere in difformità al Permesso di Costruire sopra citato, il Comune di Castelnovo ne' Monti ha rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria in data 04/12/2009 [REDACTED] Protocollo [REDACTED] Pratica [REDACTED],
- Successivamente sono state eseguite varianti alla distribuzione interna ed alla recinzione, in virtù di ed in conformità al la Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Castelnovo ne' Monti in data 08/06/2010 n. [REDACTED] Protocollo n. [REDACTED]
- I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono stati ultimati in data 03/12/2012, come da dichiarazione di fine lavori presentata al Comune di Castelnovo ne' Monti in data 04/12/2012,
- In data 14 dicembre 2012 Protocollo n. [REDACTED] venne presentata al Responsabile del Settore Pianificazione e Promozione del Territorio del medesimo Comune domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità.

Da precisare che gli appartamenti al piano secondo ed al piano sottotetto non sono completati, non si possono ritenere abitabili e pertanto ogni onere di incombenza per l'ottenimento della certificazione di abitabilità sono da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario (con l'eccezione dell'appartamento al piano terra di cui al sub [REDACTED] è attualmente abitato e precisando che l'appartamento al piano terra di cui al sub [REDACTED] non è stato visionato in quanto l'attuale possessore non ancora consegnato le chiavi e quindi non è stato possibile visionarne gli interni)

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non sono state riscontrate particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne e lievi difformità nella destinazione di utilizzo dei vani.

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.

Vi sono inoltre lievi difformità dimensionali interne.

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.

Criterio di stima e stima

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature d'ambito.

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima.

Si è inoltre tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e del suo stato di uso e manutenzione.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutte le parti pertinenziali ed accessorie dell'immobile in parola.

Sono compresi nei valori di stima tutti gli eventuali oneri ed incumbenti derivanti da ogni eventuale adeguamento dell'immobile, qualora necessario, derivante dalle normative sismiche vigenti, se necessarie, come previsto a termini di legge.

Sono a carico della proprietà tutti gli oneri e gli incumbenti, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità dei titoli edilizi rilasciati.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

La stima è da intendersi per gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'attualità.

La stima è da intendersi considerando l'immobile libero da ogni gravame.

La stima è a corpo.

Stima.

Per gli immobili come sopra descritti siti in Comune di Castelnuovo Ne' Monti (RE), località Felina, via Giuseppe Mazzini c.n. [redacted] in base al sopra esposto criterio di stima si valuta:

Autorimessa [redacted]	piano	mq.	16,80 € /mq.	350,00 = €	5 880,00
	interrato				
				Sommano = €	5 880,00
				in c.t. = €	5 900,00
cinquemilanovecento / 00					

Pertanto in base al sopra esposto criterio di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile sito in Comune Castelnovo Ne' Monti (RE), località Felina (RE), il tutto come descritto nella sopraesposta perizia, all'attualità, si stima complessivamente ed in cifra tonda,
in € 5.900,00 (cinquemilanovecento / 00)

8) PROVENIENZA DEI BENI IN STIMA.

Lotto 1), Lotto 2), Lotto 3), Lotto 4), Lotto 5) e Lotto 6).

Le porzioni di fabbricato in stima sono pervenute pervenuta all'attuale proprietà in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale e rettifica di intestazione Notaio Covri Elena del [redacted] rep. [redacted]

In precedenza l'immobile era pervenuto alla società [redacted] a [redacted] m. in forza di atto di compravendita Notaio Beccari Giuseppe del [redacted] rep. [redacted]

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nel rogito di provenienza o in quanto presenti per destinazione, il tutto verosimilmente con carattere ultraventennale, e/o così come indicate agli atti catastali attuali e storici.

9) ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

Lotto 1), Lotto 2), Lotto 3), Lotto 4), Lotto 5) e Lotto 6).

Alla data del 14/12/2021, erano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli.

Ipoteca volontaria a favore della [redacted]
 [redacted] pop." con sede [redacted] oggi "Er [redacted]
 con sede in Bologna, frazionata in quote in forza di atto Notaio Andrea Fatuzzo in data [redacted] rep. [redacted] 9, reg. a Reggio nell'Emilia in data [redacted] al n. [redacted], iscritta a Reggio nell'Emilia in data [redacted] n. part. [redacted] € 2.140.000,00 ed annotato a Reggio nell'Emilia in data [redacted] al n. part. [redacted] standosi atto che l'immobile in oggetto rientra nella quota n. 2 (due).

Importo ipoteca € 2.140.000,00;

Importo spese e acc. € 713.875,94;

Iscritta a Reggio Emilia in data 21/04/2011 ai nn. reg. part. [redacted] d al reg. gen. [redacted]

Ipoteca Giudiziale a favore di Gestione Servizi Immobiliari S.r.l. con sede in Genova i contro C.A.M.A.R. - Cooperativa Artigiani Muratori Appennino Reggiano S.c. derivante Atto Giudiziario del Tribunale di Genova del [redacted] rep. [redacted]

Importo ipoteca € 83 [REDACTED]
 Importo spese e acc. € [REDACTED];
 Con condizione risolutiva per durata;
 Iscritta a Reggio Emilia in data [REDACTED] ai nn. reg. par. [REDACTED] ed al reg. gen. [REDACTED]

Verbale di Pignoramento a favore [REDACTED]
 S. [REDACTED], c.f. [REDACTED] contro Gifinale Immobiliare S.C. derivante Atto
 Giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia del [REDACTED] rep. [REDACTED]
 Trascritto a Reggio Emilia in data [REDACTED] ai nn. reg. par. [REDACTED] ed al reg. gen. [REDACTED]

La stima è da intendersi considerando l'immobile libero da ogni gravame.

10) RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI.

Si riepilogano pertanto i valori stimati per ogni singolo lotto, come descritto nei sopra esposti capitoli.

Lotto 1)

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, con annessa area cortiliva esclusiva, num 2 cantine ed e autorimessa al piano interrato.

in c.t. = €	79 100,00
	settantanovemilacento / 00

Lotto 2)

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, con annessa area cortiliva esclusiva e autorimessa al piano interrato.

in c.t. = €	54 800,00
	cinquantaquattromilaottocento / 00

Lotto 3)

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano secondo con sottotetto e cantina al piano interrato, ed autorimessa al piano interrato

in c.t. = €	79 800,00
	settantanovemilaottocento / 00

Lotto 4)

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano secondo con sottotetto e cantina al piano interrato, ed autorimessa al piano interrato

in c.t. = €	80 900,00
	ottantamilanovecento / 00

Lotto 5)

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano secondo con sottotetto e cantina al piano interrato, ed autorimessa al piano interrato

in c.t. = €	82 300,00
	ottantaduemilatrecento / 00

Lotto 6)

Porzione di fabbricato ad uso autorimessa al piano interrato

in c.t. = €	5 900,00
	cinquemilanovecento / 00

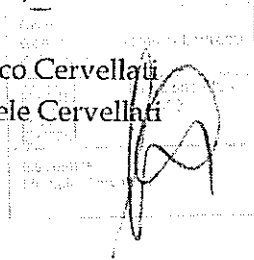
Sommano complessivamente in c.t. = € 382.800,00
trecentoottantaduemilaottocento / 00

Pertanto in base al sopra esposto criterio di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopra descritti, e come suddivisi nei lotti sopra indicati sito in Comune Castelnovo Ne' Monti (RE), località Felina (RE), il tutto come descritto nella sopraesposta perizia, all'attualità, si stima complessivamente ed in cifra tonda, in € 382.800,00 (trecentoottantaduemilaottocento / 00)

* * * *

Ferrara, 14/12/2021

Studio Tecnico Cervellati
Geom. Michele Cervellati



Allegati:

- Estratto di mappa catastale,
- Elaborato planimetrico, Elenco subalterni,
- Planimetrie agli atti catastali (,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Visure ipotecarie,
- Estratto pratiche edilizie,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima,
- Verbale di asseverazione.

