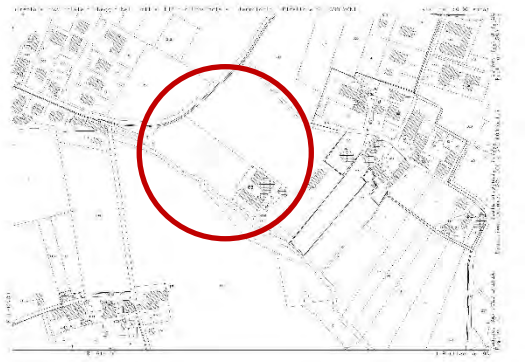
TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

FALLIMENTO n.62/2017 **IMMOBILIARE SAMPOLESE S.R.L. con sede in San Polo d'Enza,** via C. Prampolini 12, cf 01999740358

TIPO:	PERIZIA DI STIMA IMMOBILE
OGGETTO:	IMMOBILE 5: ALLOGGIO SU TRE PIANI (Foglio 16, Mappale 83, Sub 4) MAGAZZINO (Foglio 16, Mappale 83, Sub 7) SALATOIO/EX PORCILAIA (Foglio 16, Mappale 581) 2 AREE URBANE (Foglio 16, Mappale 582-583) SAN POLO D'ENZA
IMMAGINE:	
UBICAZIONE:	VIA PONTENOVO 25, SAN POLO D'ENZA
RICHIEDENTE:	CURATORE FALLIMENTARE AVV. ALBERTO NERI
VALUTATORE:	GEOM. ARMANO FRATTI iscritto all'Albo del Collegio di Reggio Emilia al n° 1480 e Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Emilia al n°346/101
GIUDICE DELEGATO:	Niccolò Stanzani Maserati

SOMMARIO

1.SOGGETTI 3

2.IDENTIFICAZIONE E STIMA IMMOBILE 4

3.GEOGRAFIA 20

4.FASI PERITALI 21

5.DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE 22

6.VALUTAZIONE 36

7.ALLEGATI 48

1.SOGGETTI

RICHIEDENTE

CURATORE FALLIMENTARE:	Avv. Alberto Neri
RIFERIMENTO:	Neri & Partners
SEDE:	Via Che Guevara 2, 42123 Reggio Emilia

GIUDICE DELEGATO:	Niccolò Stanzani Maserati
CUSTODE:	Istituto vendite giudiziarie di Reggio Emilia

PROPRIETA'

DENOMINAZIONE:	IMMOBILIARE SAMPOLESE S.R.L.
SEDE:	San Polo d'Enza – Via C. Prampolini 12
C.F.:	01999740358

DATI VALUTATORE

TITOLO:	GEOMETRA, iscritto all'Albo del Collegio di Reggio Emilia al n° 1480 e Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Emilia al n°346/101
NOME E COGNOME:	ARMANO FRATTI
SEDE UFFICIO:	Via M. di Canossa 8 - 42020 Quattro Castella T.0522/887109
DATI DI NASCITA	Nato il 21/02/1961 a Reggio Emilia
CF/P.IVA	FRTRMN61B21H223B/01449050358

Dopo attento esame dei documenti disponibili, il tecnico incaricato presenta RELAZIONE DI STIMA al fine di elaborare un prospetto del valore di mercato del bene immobile in oggetto, ad espletamento dell'incarico ricevuto dal RICHIEDENTE,

CAUSALE:	Determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà di IMMOBILIARE SAMPOLESE S.R.L. riferito alla data odierna.

2. IDENTIFICAZIONE E STIMA IMMOBILE
ARTICOLO 173 BIS DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE

2.1 DESCRIZIONE DEL BENE

Le unità immobiliari dell'immobile 5 ubicate a San Polo d'Enza in via Pontenovo 25, identificate al foglio 16 mappale 83 sub 4 e 7, 581, 582, 583 consistono in un alloggio su tre piani e magazzino, un'unità destinata alla trasformazione di prodotti agroalimentari e due aree urbane.

Allo stato dei luoghi si rilevano i due fabbricati esistenti, casa e salatoio. La casa al subalterno 4 della particella 83 si sviluppa su tre piani fuori terra. Al piano terra dall'area cortiliva si entra nella zona giorno con ingresso e scala per i piani superiori, cucina, pranzo e soggiorno. Al piano primo sono presenti quattro camere da letto, bagno e ripostiglio. All'ultimo piano si rilevano i locali di sottotetto sotto la copertura a falde. Al piano terra, dall'ingresso si accede al subalterno 7, attualmente costituito da due locali adibiti a magazzino, senza accesso dall'esterno.

La struttura è in muratura portante e si trova in adiacenza ad un fabbricato più basso al mappale 85.

L'area cortiliva del mappale crea una corte con l'altro fabbricato oggetto di perizia al mappale 581, occupato da un'ex porcilaia/salatoio. La parte centrale dell'immobile ad uso salatoio in cemento armato, si presenta con un solo piano fuori terra, mentre la porzione più esterna sul lato nord-ovest è occupata al piano terra dai servizi e al piano primo/sottotetto da un deposito a cui si accede con una scala interna. L'altra porzione esterna, sul lato sud è l'ex porcilaia/legnaia, in mattoni pieni, fatiscente. Il sottotetto indicato sulle planimetrie catastali è stato demolito.

Il mappale 583 è attualmente occupato da un fabbricato in corso di costruzione, i cui lavori sono fermi al grezzo. La nuova costruzione è stata progettata per avere un piano interrato comune a cui si accede con una rampa dall'area cortiliva e in cui sono presenti le autorimesse, le cantine e gli stenditoi. Al piano terra i due corpi principali di fabbrica posti perpendicolarmente sono collegati da una sala comune. Ognuno è composto al piano terra da quattro appartamenti con loggia, accessibili da ingresso con scala comune, per un totale di otto unità al piano terra. Attraverso le scale comuni si raggiunge il piano primo dove sono presenti altri otto appartamenti con balcone, anche a questo piano suddivisi in quattro per corpo di fabbrica. Solo tre di questi, due al corpo A e uno al corpo B presentano uno studio al piano secondo, raggiungibile con scala interna, a formare una torretta. In totale le unità immobiliari saranno sedici. La struttura è in cemento armato con tamponamenti laterizi. Il progetto depositato in comune prevede scuri in legno, cappotto isolante esterno, telai delle finestre in legno, coppi vecchi di recupero e la presenza di pannelli solari e fotovoltaici.

Non sono ancora state realizzate né le opere private esterne al fabbricato (fogne, verde, strade e parcheggi privati) né le opere di urbanizzazione che circonderanno il lotto, tra cui strade, parcheggi, verde pubblici, oltre alla pista ciclabile in progetto sui lati sud e ovest.

E' presente un canale che corre lungo tutto il lato sud-ovest.

Il lotto è soggetto al PUA per l'ambito AR 13 'EX LATTERIA BRANZANA' approvato con DELIBERA del Consiglio Comunale n°83 del 22/11/2006, che suddivide l'intera area in tre parti distinte.

A: INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI 16 ALLOGGI

B: RISTRUTTURAZIONE DI CASA ESISTENTE CON OTTENIMENTO DI DUE ALLOGGI E ABBASSAMENTO DI UN PIANO

C: CAMBIO D'USO DA SALATOIO A MAGAZZINO

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune di San Polo d'Enza e i soggetti attuatori.

Di quanto sancito dal PUA e dalla Convenzione alla data odierna, mancano i seguenti interventi:

- Opere di urbanizzazione
- Ultimazione dei fabbricati di nuova costruzione con le finiture e le opere esterne
- Ristrutturazione delle Casa al mappale 83 con abbassamento della copertura a livello dell'ultimo solaio esistente e ottenimento di due alloggi indipendenti con autorimessa e locali di servizio con area cortiliva e verde esclusivo.
- Ristrutturazione del Salatoio al mappale 581, cambio d'uso a magazzino con aree esclusive a verde, parcheggi e cortili privati, di cui fa parte anche il mappale 582.

Allegati A: Documentazione Fotografica

2.2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dalle visure effettuate agli atti dell'Ufficio Tecnico Erariale i beni oggetto della presente valutazione risultano così censiti,

Ai Fabbricati N.C.E.U.

IDENTIFICATIVO	Alloggio su tre piani
FOGLIO	16
PARTICELLA:	83
SUBALTERNO:	4
CATEGORIA:	A/3
CLASSE:	1
CONSISTENZA:	10 vani
SUPERFICIE CATASTALE:	298 mq
RENDITA:	Euro 485,47
IDENTIFICATIVO	Magazzino
FOGLIO	16
PARTICELLA:	83
SUBALTERNO:	7
CATEGORIA:	C/2
CLASSE:	U
CONSISTENZA:	56 mq
SUPERFICIE CATASTALE:	71 mq
RENDITA:	Euro 185,10

IDENTIFICATIVO	Salatoio/Ex porcilaie
FOGLIO	16
PARTICELLA:	581
CATEGORIA:	D/1
CLASSE:	/
CONSISTENZA:	/
SUPERFICIE CATASTALE:	/
RENDITA:	Euro 1.148,00
IDENTIFICATIVO	Area urbana
FOGLIO	16
PARTICELLA:	582
CATEGORIA:	Area urbana
CLASSE:	/
CONSISTENZA:	58 mq
SUPERFICIE CATASTALE:	/
RENDITA:	/
IDENTIFICATIVO	Area urbana
FOGLIO	16
PARTICELLA:	583
CATEGORIA:	Area urbana
CLASSE:	/
CONSISTENZA:	5165 mq
SUPERFICIE CATASTALE:	/
RENDITA:	/

Ai terreni N.C.T.

IDENTIFICATIVO	Ente Urbano
FOGLIO:	16
PARTICELLA:	83
QUALITA':	ENTE URBANO
SUPERFICIE:	06 are 15 ca (615 mq)
IDENTIFICATIVO	Ente Urbano
FOGLIO:	16
PARTICELLA:	581
QUALITA':	ENTE URBANO
SUPERFICIE:	05 are 75 ca (575 mq)
IDENTIFICATIVO	Ente Urbano
FOGLIO:	16
PARTICELLA:	582
QUALITA':	ENTE URBANO
SUPERFICIE:	00 are 58 ca (58 mq)
IDENTIFICATIVO	Ente Urbano
FOGLIO:	16
PARTICELLA:	583
QUALITA':	ENTE URBANO
SUPERFICIE:	51 are 65 ca (5165 mq)

CONFINI DI PROPRIETA'

RIASSUNTO CATASTALE	FOGLIO 16, PARTICELLA 83
NORD:	particelle 583-584-85
EST:	particella 584-581-85
SUD:	particelle 85-581-583
OVEST:	particelle 581-583
RIASSUNTO CATASTALE	FOGLIO 16, PARTICELLA 83, SUB 4 piano terra
NORD:	sub 8 e particelle 584-85
EST:	sub 7 e particella 85
SUD:	sub 7 e 8
OVEST:	sub 8
RIASSUNTO CATASTALE	FOGLIO 16, PARTICELLA 83, SUB 4 piano primo
NORD:	esterno
EST:	esterno e particella 85
SUD:	esterno e particella 85
OVEST:	esterno
RIASSUNTO CATASTALE	FOGLIO 16, PARTICELLA 83, SUB 4 piano secondo
NORD:	esterno
EST:	esterno e particella 85
SUD:	esterno e particella 85
OVEST:	esterno
RIASSUNTO CATASTALE	FOGLIO 16, PARTICELLA 83, SUB 7 piano terra
NORD:	sub 4 e particella 85
EST:	particella 85
SUD:	sub 8 e particella 85
OVEST:	sub 8

RIASSUNTO CATASTALE	FOGLIO 16, PARTICELLA 581
NORD:	particelle 83-85
EST:	particelle 85-582-585
SUD:	particelle 583-585-586
OVEST:	particella 583
RIASSUNTO CATASTALE	FOGLIO 16, PARTICELLA 582
NORD:	particelle 581-584
EST:	particella 584
SUD:	particella 584
OVEST:	particelle 584-585-581
RIASSUNTO CATASTALE	FOGLIO 16, PARTICELLA 583
NORD:	via Pontenovo e particella 584
EST:	particelle 584-83-581-586
SUD:	particelle 83-581-586 e stradello/fosso
OVEST:	particella 19 e stradello/fosso

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' CATASTALE DEGLI IMMOBILI:

Dal confronto tra gli elaborati grafici catastali dei fabbricati esistenti e quanto rilevato, si evidenzia una generale conformità con le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Reggio Emilia, le quali verranno comunque aggiornate al termine delle opere di ristrutturazione.

Allegati B: Documentazione Catastale (Visure, Estratto di Mappa, Elaborato planimetrico, Planimetrie)

2.3 STATO DI POSSESSO **E PROPRIETA'**

PROPRIETA'

IDENTIFICATIVO	Alloggio su tre piani
FOGLIO	16
PARTICELLA:	83
SUBALTERNO:	4
PROPRIETA':	IMMOBILIARE SAMPOLESE S.R.L.
QUOTA:	1/1
IDENTIFICATIVO	Magazzino
FOGLIO	16
PARTICELLA:	83
SUBALTERNO:	7
PROPRIETA':	IMMOBILIARE SAMPOLESE S.R.L.
QUOTA:	1/1
IDENTIFICATIVO	Salatoio/Ex porcilaie
FOGLIO	16
PARTICELLA:	581
PROPRIETA':	IMMOBILIARE SAMPOLESE S.R.L.
QUOTA:	1/1

IDENTIFICATIVO	Area Urbana
FOGLIO	16
PARTICELLA:	582
PROPRIETA':	IMMOBILIARE SAMPOLESE S.R.L.
QUOTA:	1/1
IDENTIFICATIVO	Area Urbana
FOGLIO	16
PARTICELLA:	583
PROPRIETA':	IMMOBILIARE SAMPOLESE S.R.L.
QUOTA:	1/1

PROVENIENZA

IDENTIFICAZIONE:	F16 M83 S4-7 (ex 6) - M581- M582 - M583 (ex 83 sub 6)
ATTO	COMPRAVENDITA
SOGGETTI	A favore di IMMOBILIARE SAMPOLESE S.R.L. (01999740358) contro LATTERIA SOCIALE BRANZANA-SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA (00140110354) per il diritto di proprietà di quota 1/1
NOTAIO	FERRETTI RAFFAELLA con sede in San polo d'Enza
PRESENTAZIONE	211 del 03/08/2005
REPERTORIO	36013/8335 del 28/07/2005
Registro Particolare	13025
Registro Generale	23099

Il subalterno 7 del mappale 83, i mappali 581, 582 e 583 dal 12/05/2009 derivano dal subalterno 6 del mappale 83 in seguito a VARIAZIONE del 12/05/2009 protocollo n. RE0080477 in atti dal 12/05/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4921.1/2009).

2.4 ALTRE **FORMALITA'** E VINCOLI

SEVITU' RISULTANTI DALL'ATTO DI COMPRAVENDITA

PARTE DELL'AREA DI PERTINENZA, EX MAPPALE 20 DEL FOGLIO 16, E' GRAVATO DA SERVITU' DI PASSAGGIO DI CONDUTTURE DI GAS E ACQUA A FAVORE DEL CONSORZIO AGAC DI REGGIO EMILIA CON ATTO SOTTOSCRITTO IN DATA 11.7.1996, COMMESSA 52601/30243, NONCHE' DA SERVITU' DI APPROVVIGIONAMENTO ACQUA AL POZZO DI CUI AL MAPPALE 83 SUB.5, (ORA 83 SUB. 6) DEL SUDDETTO FOGLIO 16, A FAVORE DEL SIGNOR MATTIOLI DANTE, COSTITUITA CON ATTO NOTAIO VITTORIO CASOTTI REP. N. 138/62 DEL 7 MAGGIO 1947.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

ISCRIZIONE del 03/08/2005 - Registro Particolare 6172 Registro Generale 23100

Pubblico ufficiale FERRETTI RAFFAELLA Repertorio 36014/8336 del 28/07/2005

In favore BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L., SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 16/03/2007 - Registro Particolare 2143 Registro Generale 8434

Pubblico ufficiale FERRETTI RAFFAELLA Repertorio 40523/10407 del 23/02/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6144 del 18/11/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

2. Annotazione n. 422 del 28/01/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

3. Annotazione n. 1927 del 06/05/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

4. Annotazione n. 4211 del 12/10/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

5. Annotazione n. 1265 del 29/03/2010 (ATTO DI PROROGA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO)

6. Annotazione n. 909 del 09/03/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)

In favore BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L., SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 10/08/2012 - Registro Particolare 2052 Registro Generale 14587

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3670/2012 del 08/08/2012

Annotazione n. 4687 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 4692 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 17/10/2012 - Registro Particolare 2409 Registro Generale 17543

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 3796 del 15/10/2012

Annotazione n. 4688 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 4693 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 11/02/2013 - Registro Particolare 302 Registro Generale 2571

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4608/2012 del 11/12/2012

Annotazione n. 4689 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 4694 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 10/05/2016 - Registro Particolare 1462 Registro Generale 9236

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 571 del 02/03/2016

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non riscontrati.

2.5 VINCOLI E ONERI NON IN ESSERE

Non riscontrati.

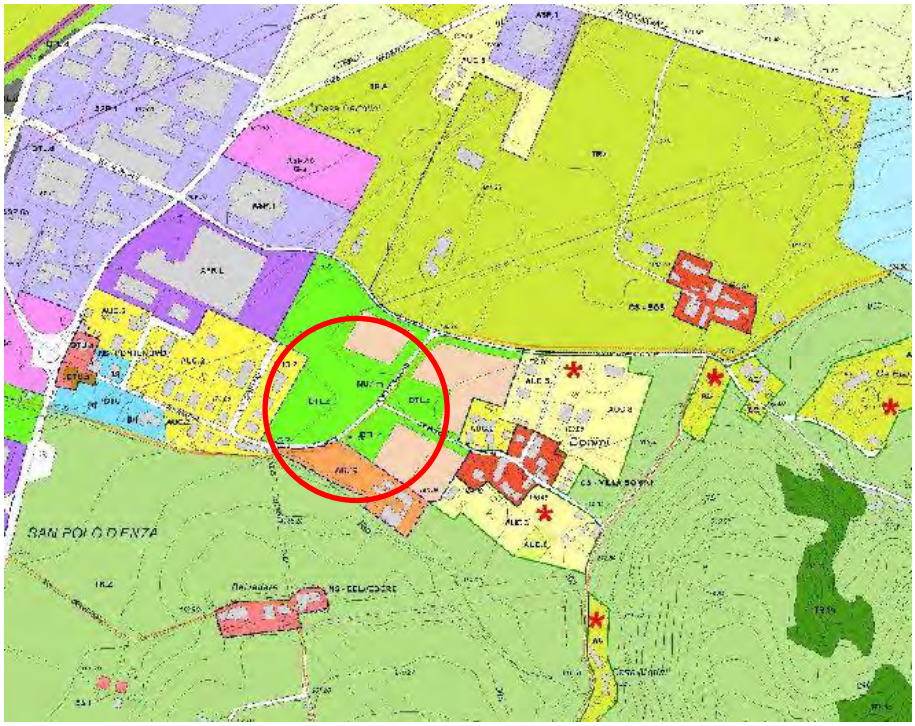
Allegati C: Ispezioni ipotecarie

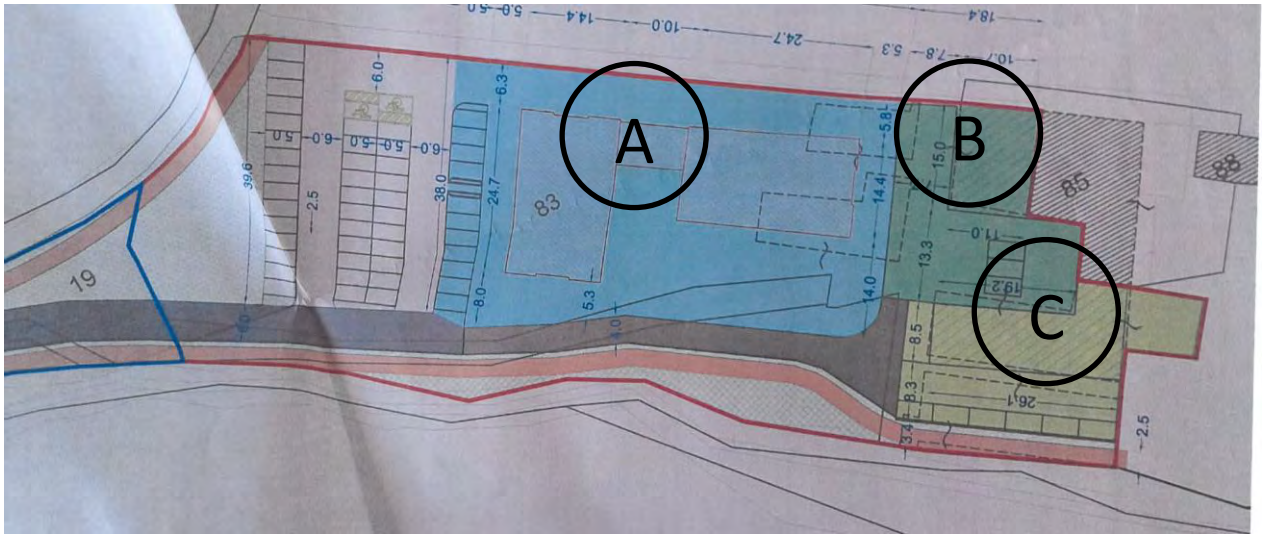
2.6 **REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

STRUMENTI URBANISTICI

Disciplina da RUE e PSC di **San polo d'Enza.**

L'immobile è ubicato in AMBITO DA RIQUALIFICARE AR 13 disciplinato da PUA approvato con DELIBERA 83 del 22/11/2006.





STORICO PRATICHE URBANISTICHE ED EDILIZIE IN ORDINE CRONOLOGICO

Il **PUA per l'ambito AR 13 'EX LATTERIA BRANZANA' approvato con DELIBERA del Consiglio Comunale n°83 del 22/11/2006** suddivide l'intera area in tre parti distinte.

A: INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI 16 ALLOGGI

B: RISTRUTTURAZIONE DI CASA ESISTENTE CON OTTENIMENTO DI DUE ALLOGGI E ABBASSAMENTO DI UN PIANO

C: CAMBIO D'USO DA SALATOIO A MAGAZZINO

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune di San Polo d'Enza e i soggetti attuatori:

CONVENZIONE di repertorio 40720 e raccolta 10514, registrata a Reggio Emilia il 13/04/2007.

Le pratiche edilizie rilevate relative all'abitazione (B) e servizi (C) sono:

PRATICA 495 del 06/05/1966 con lavori ultimati il 09/04/1968 ABITABILITA' del 25/09/1968.

CONCESSIONE 1724 del 07/09/1983

CONCESSIONE 2895 del 09/09/1996 e successiva variante del 09/04/1997

DIA con protocollo 8932 del 10/11/1999

Si evidenzia che i fabbricati risultano preesistenti al 01/09/1967.

La **CONVENZIONE** sopra citata prevede,

1. **DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI** sala latte, magazzino stagionatura, porcilaie fatiscenti.
   DIA 908 del 30/10/2006 (protocollo 8734)

2. **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**
   PDC 3499 del 07/08/2007
   Richiesta di proroga per fine lavori 5160 del 16/07/2011 al 07/08/2013

3. **NUOVA COSTRUZIONE DI DUE PALAZZINE RESIDENZIALI (INTERVENTO A)** per 16 alloggi
   PDC 3504 del 04/09/2007 con inizio lavori il 17/04/2008
   Richiesta di proroga per fine lavori 5160 del 16/07/2011 al 04/09/2013

4. **RISTRUTTURAZIONE CASA (INTERVENTO B)** con abbassamento della copertura a livello dell'ultimo solaio esistente e ottenimento di due alloggi indipendenti con autorimessa e locali di servizio con area cortiliva e verde esclusivo.
   RISTRUTTURAZIONE SALATOIO (INTERVENTO C) con cambio d'uso a magazzino con aree esclusive a verde, parcheggi e cortili privati.

   Non risultano ancora presentazioni di progetti e domande presso il Comune di San Polo d'Enza riguardanti alle opere sopra citate e richieste dalla convenzione.

La CONVENZIONE risulta essere ancora in essere in quanto oltre ai dieci anni si devono aggiungere ulteriori 3 anni risultanti del DECRETO DEL FARE 98/2013.

Per la ripresa dei lavori occorrerà riaprire i PDC relativi alle opere di urbanizzazione e di nuova costruzione, ricalcolando e saldando tutti gli oneri aggiornati.

Nel rispetto di quanto sancito dalla CONVENZIONE si dovrà procedere agli interventi di ristrutturazione riguardanti gli interventi B e C.

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEGLI IMMOBILI:
Dal confronto tra gli elaborati grafici depositati in Comune e lo stato dei luoghi, si riscontrano difformità, che possono essere sanate con la pratica di riapertura del PDC.

Per raggiungere la conformità urbanistica ed edilizia, terminare l'iter burocratico comunale e progettuale e i ultimare i lavori, alle pg. 43-44-45 sono visibili per gli interventi A, B e C:

- Oneri da PDC
- Costi di costruzione
- Opere di Urbanizzazione
- Spese di ultimazione e ristrutturazione
- Spese tecniche

da sostenere per ogni intervento e già considerati nella valutazione del valore dell'immobile.

Allegati D: CONVENZIONE di repertorio 40720 e raccolta 10514, registrata a Reggio Emilia il 13/04/2007.

3. GEOGRAFIA

REGIONE:	EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA:	REGGIO EMILIA
COMUNE:	SAN POLO D'ENZA
CAP:	42020
INDIRIZZO:	Via Pontenovo 25
SATELLITE:	
LATITUDINE:	44.3747°
LONGITUDINE:	10.2624°

4.FASI PERITALI

TIPO:	DATA:	SOGGETTO:	NOTE:
Incarico	09/11/2017	Richiedente	
Inizio operazioni peritali	10/11/2017	Valutatore	
Esame documentale	10/11/2017	Valutatore	
Sopralluogo al bene immobile	09/01/2018 e 08/03/2018	Valutatore	
Ricerca dati immobiliari	10/11/2017	Valutatore	
Redazione finale	19/04/2018	Valutatore	

5. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

SUPERFICI

Da 'ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE' del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

ALLOGGIO RESIDENZIALE

Superficie commerciale

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

(Il vano scala non va aggiunto. Se è all'interno dell'unità immobiliare, si considera la proiezione orizzontale)

Calcolo della superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- *al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;*
- *al 2% per superfici eccedenti detto limite.*

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- *nella misura del 30%, fino a mq. 25;*
- *nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;*

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- *nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;*
- *nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.*

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- *del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;*
- *del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.*

MAGAZZINO

11.1 Criteri generali

E' opportuno evidenziare che questa tipologia immobiliare, per la sua specifica utilizzazione, può essere ubicata in un edificio ad uso promiscuo ovvero in altra struttura isolata.

In particolare può essere ubicato:
-al piano terra con accesso da strada (assimilabile ad un negozio)
-al piano interrato con accesso diretto ovvero tramite rampa, (assimilabile ad un'autorimessa o laboratorio)
-in un capannone "tipico".

11.2 Superficie commerciale

La superficie commerciale verrà quindi misurata in funzione di uno dei criteri, tra quelli già esposti, adottabili per l'unità immobiliare cui si ritiene assimilabile.

La superficie commerciale è data dalla somma di:

a) vani principali e accessori diretti misurata come segue:

-la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;

-i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;
-la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
-nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
-l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

*b) Pertinenze esclusive d**i ornamento dell'unità immobiliare***

- *Balconi, terrazzi e similari*

Per questa tipologia dette pertinenze non sono frequentemente presenti, viene computata nella misura del 10%;

- *Superficie scoperta viene computata nella misura del 10%.*

c) Pertinenze esclusive
la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:

- *del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);*
- *del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).*

LABORATORIO

10.1 Criteri generali

E' opportuno evidenziare che questa tipologia immobiliare, per la sua specifica utilizzazione, può essere ubicata in qualsiasi piano di un edificio ad uso promiscuo ovvero in altra struttura.

In particolare un laboratorio può essere ubicato:

-nei piani intermedi di un edificio di utilizzazione promiscua (assimilabile ad un appartamento/ufficio)

-al piano terra con accesso da strada (assimilabile ad un negozio)

-al piano interrato con accesso diretto ovvero tramite rampa, (assimilabile a locale deposito)

-in un capannone "tipico".

10.2 Superficie commerciale

La superficie commerciale, del vano principale e delle pertinenze, verrà quindi calcolata secondo i criteri, tra quelli già esposti, adottabili per l'unità immobiliare cui si ritiene assimilabile.

La superficie commerciale è data dalla somma di:

a) vani principali e accessori diretti misurati come segue:

-la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm.

- *la superficie dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;*
- *nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;*
- *l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;*

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- *Balconi, terrazzi e similari: dette pertinenze non sono frequentemente presenti; viene computata nella misura del 10%;*
- *Superficie scoperta è computata nella misura del 10%.*

*c) Perti**nenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare***

la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:

- *del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);*
- *del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).*

PERTINENZE

FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE INTERVENTO A

Piano Interrato		
U.I.:	FG16 M583	
CARATTERISTICA:	SUP ACC COM 50%	SUP ACC COM 10%
ACRONIMO:	SA50%	SA10%
CONTENUTO:	Garage e cantine	Rampa e corsello
Piano Terra		
U.I.:	FG16 M583	
CARATTERISTICA:	SUPERFICIE PRINCIPALE	SUP ESCL ORN
ACRONIMO:	S1	SORN 30%
CONTENUTO:	Alloggi	Logge/balconi/terrazzi
Piano Primo		
U.I.:	FG16 M583	
CARATTERISTICA:	SUPERFICIE PRINCIPALE	SUP ESCL ORN
ACRONIMO:	S1	SORN 30%
CONTENUTO:	Alloggi	Logge/balconi/terrazzi
Piano Secondo		
U.I.:	FG16 M583	
CARATTERISTICA:	SUPERFICIE PRINCIPALE	
ACRONIMO:	S1	
CONTENUTO:	Alloggi	

Superficie esterna privata	
U.I.:	FG16 M583
CARATTERISTICA:	SUPERFICIE SCOPERTA
ACRONIMO:	SC
CONTENUTO:	Area esterna privata

FABBRICATI ESISTENTI INTERVENTO B-C

Alloggio su tre piani e Magazzino			
U.I.:	FG16 M83 S4-S7		
PIANO:	TERRA, PRIMO, SECONDO		
CARATTERISTICA:	SUPERFICIE PRINCIPALE	SUP ACC COM 50%	AREA CORTILIVA
ACRONIMO:	S1	SA50%	SC
CONTENUTO:	Alloggio	Magazzino	Area cortiliva

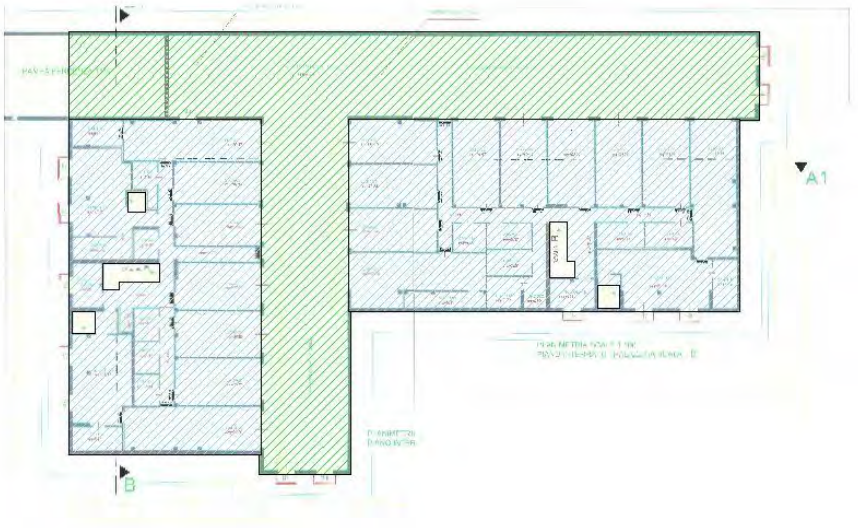
Salatoio/Ex porcilaie				
U.I.:	FG16 M581-582			
PIANO:	TERRA, PRIMO			
CARATTERISTICA:	SUPERFICIE PRINCIPALE	SUP ACC COM 50%	SUP ACC NO COM 25%	AREA CORTILIVA
ACRONIMO:	S1	SA50%	SA25%	SC
CONTENUTO:	Magazzino	Servizi e Deposito	Servizi	Area cortiliva

Il piano secondo del subalterno 4 non viene considerato in quanto il PUA impone l'abbassamento di un piano del fabbricato.

Il sottotetto al mappale 581 risulta ad oggi demolito, non misurabile, non stimabile

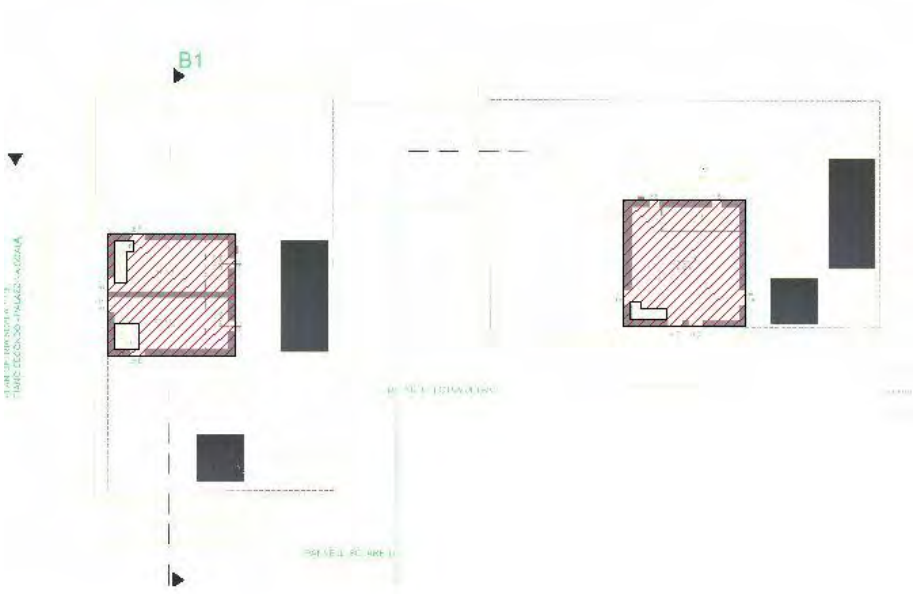
CONSISTENZE

FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE INTERVENTO A

Piano Interrato		
U.I.:	FG16 M583	
TIPOLOGIA:	SA50%	SA10%
ALTEZZA:	2,40 m	2,40 m
LAYER:	AZZURRO	VERDE
U.M. SUPERFICIE:	mq	mq
PLANIMETRIA:		
SUPERFICIE:	710	478
INDICE OMOG.	0,50	0,10
SUP. COMMERCIALE:	355	48
SUP. COMM. TOT.	403 mq	

Piano Terra		
U.I.:	FG16 M583	
TIPOLOGIA:	S1	SORN 30%
ALTEZZA:	2,70 m	2,70 m
LAYER:	ROSSO	VIOLA
U.M. SUPERFICIE:	mq	mq
PLANIMETRIA:		
SUPERFICIE:	701	58
INDICE OMOG.	1,00	0,30
SUP. COMMERCIALE:	701	17
SUP. COMM. TOT.	718 mq	

Piano Primo		
U.I.:	FG16 M583	
TIPOLOGIA:	S1	SORN 30%
ALTEZZA:	2,70 m	2,70 m
LAYER:	ROSSO	VIOLA
U.M. SUPERFICIE:	mq	mq
PLANIMETRIA:		
SUPERFICIE:	651	68
INDICE OMOG.	1,00	0,30
SUP. COMMERCIALE:	651	20
SUP. COMM. TOT.	671 mq	

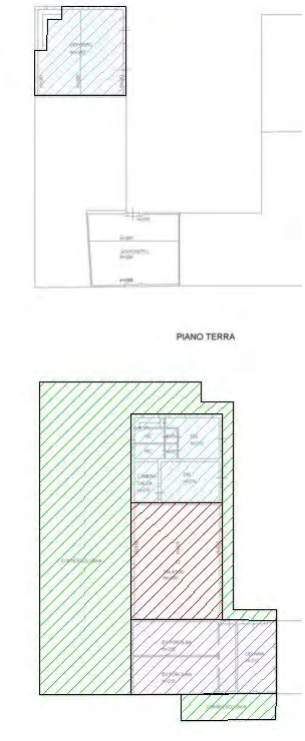
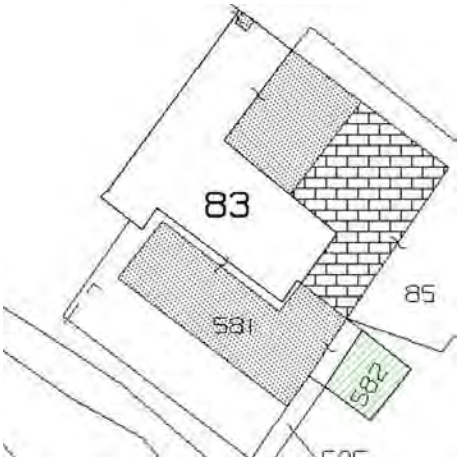
Piano Secondo	
U.I.:	FG16 M583
TIPOLOGIA:	S1
ALTEZZA:	4,20 m (media)
LAYER:	ROSSO
U.M. SUPERFICIE:	mq
PLANIMETRIA:	
SUPERFICIE:	118
INDICE OMOG.	1
SUP. COMMERCIALE:	118
SUP. COMM. TOT.	118 mq

Superficie esterna privata	
U.I.:	FG16 M583
TIPOLOGIA:	SC
ALTEZZA:	/
LAYER:	VERDE
U.M. SUPERFICIE:	mq
PLANIMETRIA:	
SUPERFICIE:	1534
INDICE OMOG.	0,1
SUP. COMMERCIALE:	153
SUP. COMM. TOT.	153 mq

FABBRICATI ESISTENTI INTERVENTO B

Alloggio su tre piani e Magazzino			
U.I.:	FG16 M83 S4-S7		
TIPOLOGIA:	S1	SA50%	SC
ALTEZZA:	3,05 m	varie	/
LAYER:	ROSSO	AZZURRO	VERDE
U.M. SUPERFICIE:	mq	mq	mq
PLANIMETRIA:			
SUPERFICIE:	87,0+139,0	68,0	441,0
INDICE OMOG.	1	0,5	0,1
SUP. COMMERCIALE:	226,0	34,0	44,0
SUP. COMM. TOT.	304 mq		

FABBRICATI ESISTENTI INTERVENTO C

Salatoio/Ex porcilaie				
U.I.:	FG16 M581-582			
TIPOLOGIA:	S1	SA50%	SA25%	SC
ALTEZZA:	3,65 m	2,85-2,70 m	2,15 m	/
LAYER:	ROSSO	AZZURRO	VIOLA	VERDE
U.M. SUPERFICIE:	mq	mq	mq	mq
PLANIMETRIA:	 			
SUPERFICIE:	93,0	70,0+64,5	94,0	298,0+22,0+62,0
INDICE OMOG.	1	0,5	0,25	0,1
SUP. COMMERCIALE:	93,0	67,0	24,0	38,0
SUP. COMM. TOT.	222 mq			

SUPERFICIE COMMERCIALE

FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE INTERVENTO A

La superficie commerciale omogeneizzata del PIANO INTERRATO del mappale 583 del foglio 16 è pari a: 403 mq

La superficie commerciale omogeneizzata del PIANO TERRA del mappale 583 del foglio 16 è pari a: 718 mq

La superficie commerciale omogeneizzata del PIANO PRIMO del mappale 583 del foglio 16 è pari a: 671 mq

La superficie commerciale omogeneizzata del PIANO SECONDO del mappale 583 del foglio 16 è pari a: 118 mq

La superficie commerciale omogeneizzata della SUPERFICIE ESTERNA PRIVATA del mappale 583 del foglio 16 è pari a: 153 mq

La superficie comm**erciale omogeneizzata totale dell'intervento** A è pari a: 2063 mq

FABBRICATI ESISTENTI INTERVENTO B

La superficie commerciale omogeneizzata dei subalterni 4 e 7 del mappale 83 del foglio 16 è pari a: 304 mq

La superficie commerciale omogeneizzata totale de**ll'intervento B è pari a:** 304 mq

FABBRICATI ESISTENTI INTERVENTO C

La superficie commerciale omogeneizzata del mappale 581 del foglio 16 è pari a: 222 mq

La superficie commerciale omogeneizzata totale dell'intervento C è pari a: 222 mq

Si precisa che le misurazioni effettuate sono state effettuate sulla base delle planimetrie e mappe catastali, in seguito alla verifica in sito delle dimensioni principali. Possono pertanto sussistere ininfluenti discordanze di misurazione ai fini della determinazione del valore finale, dovuti ad eventuali tolleranze di disegno e di conversione.

6.VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV,Punto 1.

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

"importo stimato..."

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

"...alla data della valutazione..."

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

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato.

L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

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

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

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

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

METODI DI VALUTAZIONE IMMOBILE

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici e pluriparametrici);

- metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

-che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);

- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi di quelli attuali;

-che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;

- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;

-che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Il procedimento indiretto invece può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

Sulla base di quanto esposto, in considerazione delle caratteristiche del bene oggetto di stima e ***dello scopo della valutazione (determinazione del valore di mercato ai fini di un'alienazione), si*** *evidenzia che non è stato possibile per i fabbricati in corso di costruzione rilevare dati di mercato recenti che potessero consentire di utilizzare il procedimento sintetico-comparativo pertanto si procede con metodologia indiretta.*

PRECISAZIONI

- Il perito ha analizzato personalmente o tramite i suoi collaboratori i beni in oggetto
- Il perito non ha alcun legame od interesse verso il bene in oggetto
- La valutazione è stata condotta sulla base dell'esperienza professionale
- Le considerazioni del perito non costituiscono né garanzie né certificazioni
- La perizia è stata svolta avendo come base tutti i documenti che è stato possibile reperire e prestando la massima attenzione su quanti più aspetti sono derivati dalla conoscenza dell'estimatore
- La valutazione e le metodologie di stima sono state scelte tra quelle ritenute più idonee dal perito, in base alla sua esperienza e nel rispetto dei criteri comuni
- Le misurazioni per la determinazione della superficie commerciale comprendono eventuali tolleranze

VALORE DI MERCATO ASSEGNATO:

FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE INTERVENTO A

ANNO:	2017-Semestre 1 NOMISMA NUOVO
PROVINCIA:	REGGIO EMILIA
COMUNE:	SAN POLO D`ENZA
FASCIA/ZONA:	Periferia
TIPOLOGIA:	Abitazioni civili
VALORE MERCATO MIN:	895,36 €/mq
VALORE MERCATO MED:	1021,38 €/mq
VALORE MERCATO MAX:	1147,39 €/mq

Viste le dimensioni, le caratteristiche e l'ubicazione dell'immobile in oggetto, considerando che il fabbricato verrà venduto nuovo, si ritiene opportuno applicare un valore massimo NOMISMA maggiorato del 30%, ottenendo così un valore di mercato pari a 1600,00 €/mq, da applicare al totale della superficie commerciale.

L'immobile è all'interno di nuovo intervento urbanistico, che valorizza l'area in oggetto.

VALORE DI MERCATO ASSEGNATO PER **L'INTERVENTO A** = 1600,00 **€/mq.**

FABBRICATI ESISTENTI INTERVENTO B

Il valore di base si riferisce ai valori espressi dall'Osservatorio Mobiliare Italiano Banca dati dell'Agenzia dell'Entrate e dalla banca dati NOMISMA:

ANNO:	2017-Semestre 1 OMI
PROVINCIA:	REGGIO EMILIA
COMUNE:	SAN POLO D`ENZA
FASCIA/ZONA:	D1: Periferica/VIALE GRAMSCI-VIA SIMONINI-VIA BORGHI
DESTINAZIONE:	Residenziale
TIPOLOGIA:	Ville e villini
STATO CONSERVATIVO:	NORMALE
VALORE MERCATO MIN:	800 €/mq
VALORE MERCATO MAX:	1100 €/mq

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.

Viste le dimensioni, le caratteristiche e l'ubicazione dell'immobile in oggetto, considerando che il fabbricato verrà venduto ristrutturato per poter concludere l'iter indicato del PUA, si ritiene opportuno applicare un valore massimo OMI maggiorato del 30%, ottenendo così un valore di mercato pari a 1400,00 €/mq, da applicare al totale della superficie commerciale.

La tipologia da considerare è 'villa e villini' in quanto l'immobile è assimilabile a un intervento con caratteristiche più simili a una casa singola che a semplici appartamenti, con giardino e all'interno di nuovo intervento urbanistico.

VALORE DI MERCATO ASSEGNATO PER **L'INTERVENTO B** = 1400,00 **€/mq.**

FABBRICATI ESISTENTI INTERVENTO C

ANNO:	2017-Semestre 1 OMI
PROVINCIA:	REGGIO EMILIA
COMUNE:	SAN POLO D`ENZA
FASCIA/ZONA:	D1: Periferica/VIALE GRAMSCI-VIA SIMONINI-VIA BORGHI
DESTINAZIONE:	Commerciale
TIPOLOGIA:	Magazzini
STATO CONSERVATIVO:	NORMALE
VALORE MERCATO MIN:	300 €/mq
VALORE MERCATO MAX:	390 €/mq

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.

Viste le dimensioni, le caratteristiche e l'ubicazione dell'immobile in oggetto, considerando che il fabbricato verrà venduto ristrutturato per poter concludere l'iter indicato del PUA, si ritiene opportuno applicare un valore massimo OMI maggiorato del 30%, ottenendo così un valore di mercato pari a 550,00 €/mq, da applicare al totale della superficie commerciale.

L'immobile è all'interno di nuovo intervento urbanistico, che valorizza l'area in oggetto. Avrà inoltre un'area cortiliva privata.

VALORE DI MERCATO ASSEGNATO PER **L'INTERVENTO** C = 550,00 **€/mq.**

DETERMINAZIONE DEI COSTI DA SOSTENERE PER ULTIMAZIONE

Considerati gli obblighi stabiliti dalla convenzione del 13/04/2007, si è optato per una suddivisione razionale delle spese obbligatorie per l'ultimazione delle opere e il rispetto di quanto convenuto. Il ragionamento deriva dal fatto, che se non si fosse proceduto all'edificazione delle nuove costruzioni, i fabbricati esistenti avrebbero costituito unità vendibili, senza obblighi di opere aggiuntive o di ristrutturazione.

Si assegnano pertanto i seguenti oneri:

INTERVENTO A: OPERE DI URBANIZZAZIONE, COSTO DI COSTRUZIONE, ONERI DI RIAPERTURA DEL PDC RESTANTI.

INTERVENTO B: SPESE DI RISTURTTURAZIONE DELL'ABITAZIONE ESISTENTE, per l'abbassamento di un piano e l'ottenimento di due alloggi indipendenti con autorimessa, oltre alla sistemazione dell'area cortiliva.

INTEVENTO C: SPESE DI RISTRUTTURAZIONE DEL SALATOIO ESISTENTE, con cambio d'uso a magazzino e sistemazione dell'area esterna a verde, parcheggi e cortili privati.

Restano distinti per ogni intervento:

- OPERE DI ULTIMAZIONE dei fabbricati nuovi
- OPERE DI RISTRUTTURAZIONE dei fabbricati esistenti
- SPESE TECNICHE

VALUTAZIONE PER STIMA INDIRETTA SUL VALORE DI TRASFORMAZIONE

FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE INTERVENTO A

A) STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE NELLA SUA ATTUALE CONSISTENZA "Vmb"			
il valore di mercato del bene" **Vmb"** nell'ipotesi di destinazione prevista, viene determinato con il procedimento del valore di trasformazione con la seguente formula :Vmb=(Rt-Kt)*1/Qn dove "Rt" rappresenta i ricavi previsti , "Kt" i costi da sostenere e Qn il fattore di attualizzazione.			
SC=SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE COME PRECEDENTEMENTE CALCOLATA (CONSISTENZA)		**mq**	**2063,00**
Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche dell'immobile e della sua valutazione, dopo un'analisi del mercato immobiliare si ritiene congruo applicare un prezzo per mq di superfice commerciale pari a :		€/MQ	€ 1.600,00
Rt= ricavi attesi dall'intervento di trasformazione (analogo al valore a nuovo).Rt = €/mq * SC			**€ 3.300.800,00**
Kt= costi previsti per effettuare l'intervento Kt= Kc+Cc+St+Sc+Of+P			
Per la determinazione del Kt il costo unitario di trasformazionesi fa riferimento ai valori rilevati dai maggiori operatori che indica per il mercato ed ai prezziari della relativa CCIAA oltre alle conoscenze dirette sulle imprese in loco.			
Kc=Costo di costruzione/trasformazione **=SC *€/mq**			€ 1.444.100,00
€/mq = prezzo al mq dell'opera da edificare/trasformare.		€ 700,00	
Cc= Contributo di costruzione ed oneri, comprese sanzioni per accertamento di conformità			€ 20.000,00
St= Spese tecniche sulla base percentuale di Kc		3%	€ 43.323,00
Sc= Spese di commercializzazione sulla base percentuale di Rt		2%	€ 66.016,00
Of=Interessi passivi applicato a Kc		3%	€ 43.323,00
Opere di urbanizzazione comprese opere da PUA			€ 250.000,00
P=Profitto del promotore applicato a Kc		15%	€ 216.615,00
Kt Totale costi da sostenere			**€ 2.083.377,00**
Qn= fattore di attualizzazione	3anni t=4%	1,1248	
Vmb= valore di mercato del bene oggetto di stima allo stato di fatto attuale **Vmb=(Rt-Kt)*1/qn**			**€ 1.082.346,19**

FABBRICATI ESISTENTI INTERVENTO B

A) STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE NELLA SUA ATTUALE CONSISTENZA "Vmb"			
Il valore di mercato del bene" **Vmb"** nell'ipotesi di destinazione prevista, viene determinato con il procedimento del valore di trasformazione con la seguente formula :Vmb=(Rt-Kt)*1/Qn dove "Rt" rappresenta i ricavi previsti , "Kt" i costi da sostenere e Qn il fattore di attualizzazione.			
SC=SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE COME PRECEDENTEMENTE CALCOLATA (CONSISTENZA)	**mq**		**304,00**
Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche dell'immobile e della sua valutazione, dopo un'analisi del mercato immobiliare si ritiene congruo applicare un prezzo per mq di superfice commerciale pari a :			
	€/MQ		€ 1.400,00
Rt= ricavi attesi dall'intervento di trasformazione (analogo al valore a nuovo).Rt = €/mq * SC			**€ 425.600,00**
Kt= costi previsti per effettuare l'intervento Kt= Kc+Cc+St+Sc+Of+P			
Per la determinazione del Kt Il costo unitario di trasformazionesi fa riferimento ai valori rilevati dai maggiori operatori che indica per il mercato ed ai prezziari della relativa CCIAA oltre alle conoscenze dirette sulle imprese in loco.			
Kc=Costo di trasformazione **=SC *€/mq**			€ 258.400,00
€/mq = prezzo al mq dell'opera da trasformare, compresa la demolizione del sottotetto	€ 850,00		
Cc= Contributo di costruzione ed oneri comunali vari			€ 5.000,00
St= Spese tecniche sulla base percentuale di Kc	4%		€ 10.336,00
Sc= Spese di commercializzazione sulla base percentuale di Rt	2%		€ 8.512,00
Of=Interessi passivi applicato a Kc	3%		€ 7.752,00
Opere di urbanizzazione per 4 lotti			
P=Profitto del promotore applicato a Kc	15%		€ 38.760,00
Kt Totale costi da sostenere			**€ 328.760,00**
Qn= fattore di attualizzazione	3anni t=4%	1,1248	
Vmb= valore di mercato del bene oggetto di stima allo stato di fatto attuale **Vmb=(Rt-Kt)*1/qn**			**€ 86.095,31**

FABBRICATI ESISTENTI INTERVENTO C

A) STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE NELLA SUA ATTUALE CONSISTENZA "Vmb"		
Il valore di mercato del bene" **Vmb**" nell'ipotesi di destinazione prevista, viene determinato con il procedimento del valore di trasformazione con la seguente formula :Vmb=(Rt-Kt)*1/Qn dove "Rt" rappresenta i ricavi previsti , "Kt" i costi da sostenere e Qn il fattore di attualizzazione.		
SC=SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE COME PRECEDENTEMENTE CALCOLATA (CONSISTENZA)	**mq**	**222,00**
Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche dell'immobile e della sua valutazione, dopo un'analisi del mercato immobiliare si ritiene congruo applicare un prezzo per mq di superfice commerciale pari a :		
	€/MQ	€ 550,00
Rt= ricavi attesi dall'intervento di trasformazione (analogo al valore a nuovo).Rt = €/mq * SC		**€ 122.100,00**
Kt= costi previsti per effettuare l'intervento Kt= Kc+Cc+St+Sc+Of+P		
Per la determinazione del Kt Il costo unitario di trasformazionesi fa riferimento ai valori rilevati dai maggiori operatori che indica per il mercato ed ai prezziari della relativa CCIAA oltre alle conoscenze dirette sulle imprese in loco.		
Kc=Costo di costruzione/trasformazione =SC *€/mq		€ 55.500,00
€/mq = prezzo al mq dell'opera da trasformare.	€ 250,00	
Cc= Contributo di costruzione ed oneri comunali vari		€ 5.000,00
St= Spese tecniche sulla base percentuale di Kc	6%	€ 3.330,00
Sc= Spese di commercializzazione sulla base percentuale di Rt	2%	€ 2.442,00
Of=Interessi passivi applicato a Kc	3%	€ 1.665,00
Opere di urbanizzazione per 4 lotti		
P=Profitto del promotore applicato a Kc	15%	€ 8.325,00
Kt Totale costi da sostenere		**€ 76.262,00**
Qn= fattore di attualizzazione 3anni t=4%	1,1248	
Vmb= valore di mercato del bene oggetto di stima allo stato di fatto attuale **Vmb=(Rt-Kt)*1/qn**		**€ 40.752,13**

VALUTAZIONE FINALE

IMMOBILE 5 INTERVENTO A	
FG16 M583	€ 1.082.346,19
IMMOBILE 5 INTERVENTO B	
FG16 M83 S4 FG16 M83 S7	€ 86.095,31
IMMOBILE 5 INTERVENTO C	
FG16 M581 FG16 M582	€ 40.752,13
TOT	€ 1.209.193,63

Il valore di mercato delle unità facenti parti dell'intervento A dell'immobile 5 è pari a € 1.082.346,19.

Il valore di mercato delle unità facenti parti dell'intervento B dell'immobile 5 è pari a € 86.095,31.

Il valore di mercato delle unità facenti parti dell'intervento C dell'immobile 5 è pari a € 40.752,13.

Il valore totale di mercato **dell'imm**obile 5 è pari a **€** 1.209.193,63.

- Allegati E: Tabelle OMI e Nomisma

CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONE FINALE

Oltre alle caratteristiche intrinseche di apprezzamento/deprezzamento, si ritiene corretto, in questa sede, prendere in considerazione la naturale legge di mercato, la quale fonda i suoi principi sul punto di incontro reale della domanda e dell'offerta dell'oggetto di stima in un particolare contesto temporale.

Il perito rileva che il mercato immobiliare si presenta sensibilmente congestionato, aspetto che produce riflessi negativi sulle valutazioni economiche. Il deprezzamento dovuto a questo aspetto, emerso in trattative per compravendite di beni paragonabili a quello in oggetto, ha portato a variazioni oscillanti dal 5% al 20% sul valore di mercato. Si assumerà un deprezzamento del 20%.

Si riporta pertanto il valore di mercato finale, a conclusione della valutazione di stima, con perizia redatta relativa all'immobile 5 stimato in lotto unico a San Polo d'Enza di proprietà della IMMOBILIARE SAMPOLESE S.R.L., pari a:

VALORE DI MERCATO IMMOBILE 5:	**€** 1.209.193,63
DEPREZZAMENTO MERCATO:	20%
VALORE DI MERCATO CAUZIONALE **BASE D'ASTA**:	**€** 967.354,90 (novecentosessantasettemilatrecentocinquantaquattro/90)
OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):	**€** 725.516,18 (settecentoventicinquemilacinquecentosedici/18)

Quattro Castella, lì 19/04/2018

Il Tecnico Incaricato

Collegio Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Reggio Emilia
Iscrizione Albo
N. 1480
Geometra
Fratti Armano
C.F. FRT RMN 61B21 H223B

7.ALLEGATI

Allegati A: Documentazione Fotografica

Allegati B: Documentazion**e Catastale e visure presso l'Agenzia delle Entrate**

Visure

Estratto di Mappa

Elaborato planimetrico

Planimetrie

Allegati C: Visure di Ispezione Ipotecaria

Allegati D: CONVENZIONE di repertorio 40720 e raccolta 10514, registrata a Reggio Emilia il 13/04/2007

Allegati E: Tabelle OMI e NOMISMA

INTERVENTO A: CASE IN CORSO DI COSTRUZIONE



Fabbricato in costruzione intervento A vista da nord-est



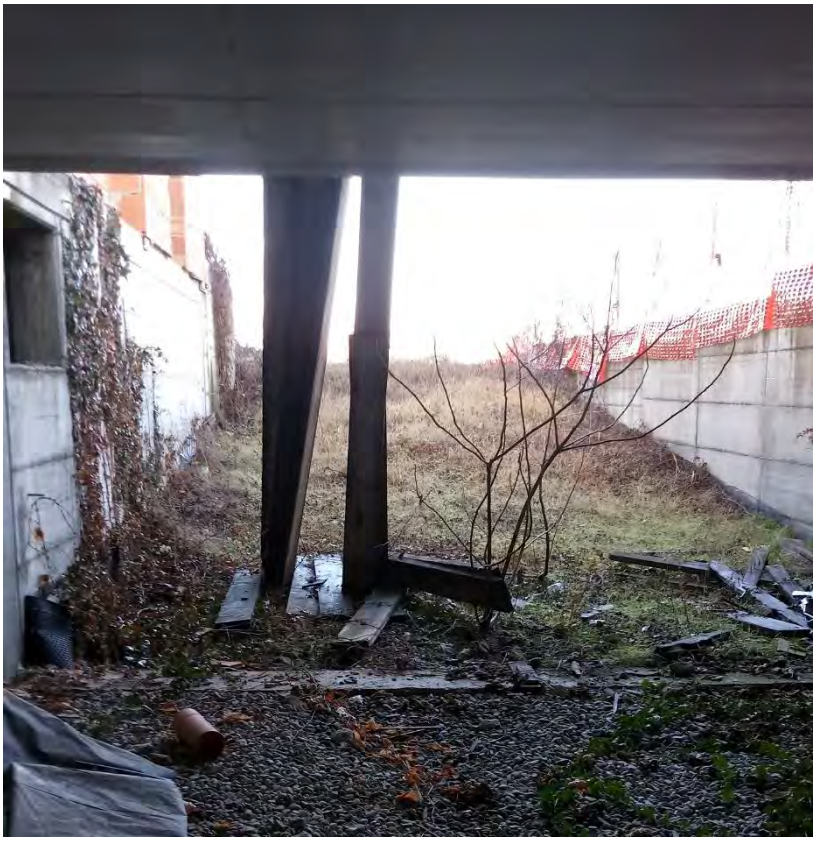
Fabbricato in costruzione intervento A vista da sud



Fabbricato in costruzione intervento A vista da ovest



Vista del cantiere



Rampa



Piano interrato



Vista interna



Scala interna



Bucature e logge



Prospetto Nord

INTERVENTO B: CASA DA ABBASSARE E RISTRUTTURARE



Prospetto sud



Prospetto Ovest



Area cortiliva



Fronte nord

INTERVENTO C: SALATOIO DA RISTRUTTURARE



Prospetto sud-ovest



Prospetto nord



Interno salatoio



Servizi

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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2018

Data: 08/01/2018 - Ora: 09.45.31 Fine

Visura n.: T35097 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SAN POLO D`ENZA (Codice: I123)**
	Provincia di REGGIO NELL`EMILIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 16 Particella: 83 Sub.: 4**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**16**	**83**	**4**			**A/3**	**1**	**10 vani**	**Totale: 298 m² Totale escluse aree scoperte**: 298 m²**	**Euro 485,47**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA PONTENOVO n. 25 piano: T-1-2;
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE SAMPOLESE S.R.L. con sede in SAN POLO D`ENZA	01999740358*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2005 Repertorio n.: 36013 Rogante: FERRETTI RAFFAELLA Sede: SAN POLO D`ENZA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 13025.1/2005)		

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

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2018

Data: 08/01/2018 - Ora: 09.46.08 Fine

Visura n.: T35471 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SAN POLO D`ENZA (Codice: I123)**
	Provincia di REGGIO NELL`EMILIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 16 Particella: 83 Sub.: 7**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**16**	**83**	**7**			**C/2**	**U**	**56 m²**	**Totale: 71 m²**	**Euro 185,10**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA PONTENOVO n. 25 piano: T;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE SAMPOLESE S.R.L. con sede in SAN POLO D`ENZA	01999740358*	(1) Proprieta` per 1/1

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

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2018

Data: 08/01/2018 - Ora: 09.43.55 Fine

Visura n.: T34158 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SAN POLO D`ENZA (Codice: I123)**
	Provincia di REGGIO NELL`EMILIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 16 Particella: 582**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**16**	**582**				**area urbana**		**58 m²**			VARIAZIONE del 12/05/2009 protocollo n. RE0080477 in atti dal 12/05/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4921.1/2009)
Indirizzo	VIA PONTENOVO n. 25 piano: T;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE SAMPOLESE S.R.L. con sede in SAN POLO D`ENZA	01999740358*	(1) Proprieta` per 1/1

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

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2018

Data: 08/01/2018 - Ora: 09.44.45 Fine

Visura n.: T34630 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SAN POLO D`ENZA (Codice: I123)**
	Provincia di REGGIO NELL`EMILIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 16 Particella: 581**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**16**	**581**				**D/1**				**Euro 1.148,00**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/04/2010 protocollo n. RE0069155 in atti dal 27/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8690.1/2010)

Indirizzo	VIA PONTENOVO n. 25 piano: T-1;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE SAMPOLESE S.R.L. con sede in SAN POLO D`ENZA	01999740358*	(1) Proprieta` per 1/1

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

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2018

Data: 08/01/2018 - Ora: 09.43.22 Fine

Visura n.: T33827 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SAN POLO D`ENZA (Codice: I123)**
	Provincia di REGGIO NELL`EMILIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 16 Particella: 583**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**16**	**583**				**area urbana**		**5165 m²**			VARIAZIONE del 12/05/2009 protocollo n. RE0080477 in atti dal 12/05/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4921.1/2009)
Indirizzo	VIA PONTENOVO n. 25 piano: T-1;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE SAMPOLESE S.R.L. con sede in SAN POLO D`ENZA	01999740358*	(1) Proprieta` per 1/1

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

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2018

Data: 08/01/2018 - Ora: 09.40.20 Fine

Visura n.: T32009 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SAN POLO D`ENZA (Codice: I123)**
	Provincia di REGGIO NELL`EMILIA
Catasto Terreni	**Foglio: 16 Particella: 83**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**16**	**83**		-	**ENTE URBANO**	**06 15**				**Tipo mappale del 08/05/2009 protocollo n. RE0078318 in atti dal 08/05/2009 (n. 78318.1/2009)**
Notifica					**Partita**	1				

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

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2018

Data: 08/01/2018 - Ora: 09.41.10 Fine

Visura n.: T32514 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SAN POLO D`ENZA (Codice: I123)**
	Provincia di REGGIO NELL`EMILIA
Catasto Terreni	**Foglio: 16 Particella: 581**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**16**	**581**		-	**ENTE URBANO**	**05 75**				**Tipo mappale del 08/05/2009 protocollo n. RE0078318 in atti dal 08/05/2009 (n. 78318.1/2009)**
Notifica					**Partita**	1				

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

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2018

Data: 08/01/2018 - Ora: 09.41.57 Fine

Visura n.: T32961 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SAN POLO D`ENZA (Codice: I123)**
	Provincia di REGGIO NELL`EMILIA
Catasto Terreni	**Foglio: 16 Particella: 582**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**16**	**582**		-	**ENTE URBANO**	**00 58**				**Tabella di variazione del 08/05/2009 protocollo n. RE0078318 in atti dal 08/05/2009 (n. 78318.1/2009)**
Notifica					**Partita**	1				
Annotazioni	area urbana									

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

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2018

Data: 08/01/2018 - Ora: 09.42.38 Fine

Visura n.: T33375 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SAN POLO D`ENZA (Codice: I123)**
	Provincia di REGGIO NELL`EMILIA
Catasto Terreni	**Foglio: 16 Particella: 583**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**16**	**583**		-	**ENTE URBANO**	**51 65**				**Tabella di variazione del 08/05/2009 protocollo n. RE0078318 in atti dal 08/05/2009 (n. 78318.1/2009)**
Notifica					**Partita**	1				
Annotazioni	area urbana									

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

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Comune: SAN POLO D'ENZA
Foglio: 16
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
10-Nov-2017 9:25:22
Prot. n. T31560/2017

1 Particella: 83

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. RE0056319 del 23/03/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Polo D'enza

Via Pontenovo civ. 25

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 16
Particella: 83
Subalterno: 4

Compilata da:
Tognoni Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Emilia N. 1883

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2017 - Comune di SAN POLO D'ENZA (I123) - < Foglio: 16 - Particella: 83 - Subalterno: 4 >
VIA PONTENOVO n. 25 piano: T-1-2;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. RE0080477 del 12/05/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Polo D'enza

Via Pontenovo civ. 25

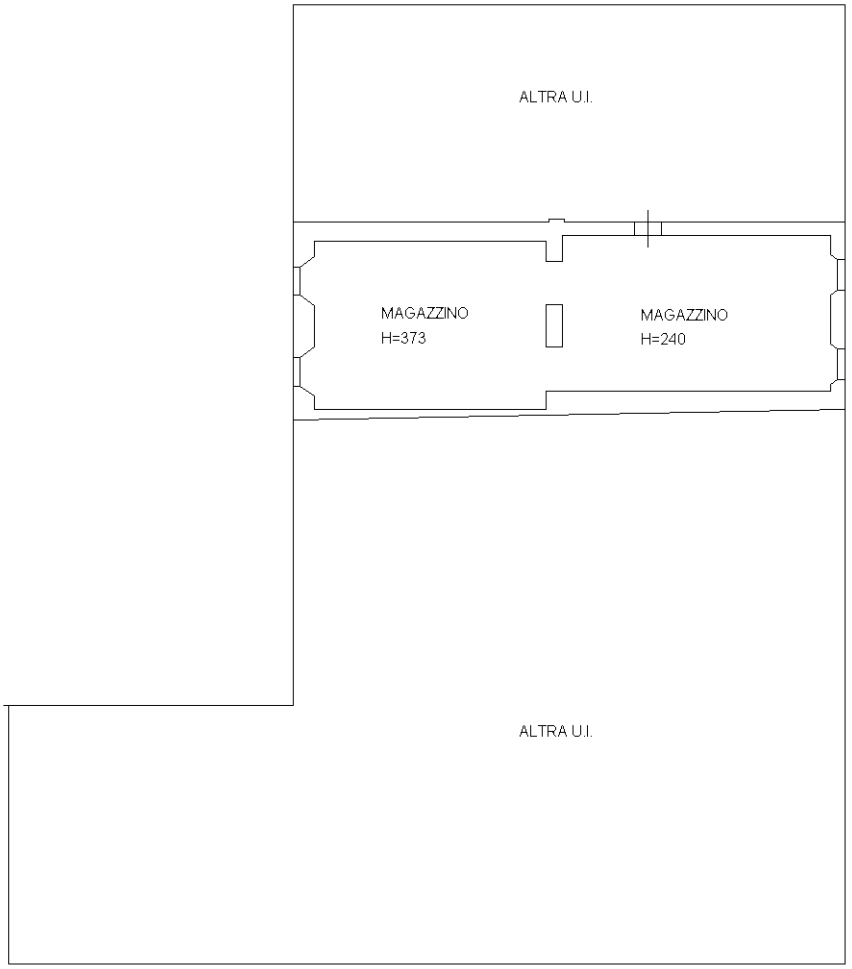
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 16
Particella: 83
Subalterno: 7

Compilata da:
Tognoni Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Emilia N. 1883

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2017 - Comune di SAN POLO D`ENZA (I123) - < Foglio: 16 - Particella: 83 - Subalterno: 7 >
VIA PONTENOVO n. 25 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 10/11/2017 - n. T72684 - Richiedente: VLRSMN75T46H223Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di
Reggio Emilia

Scheda n.1 Scala 1: 200

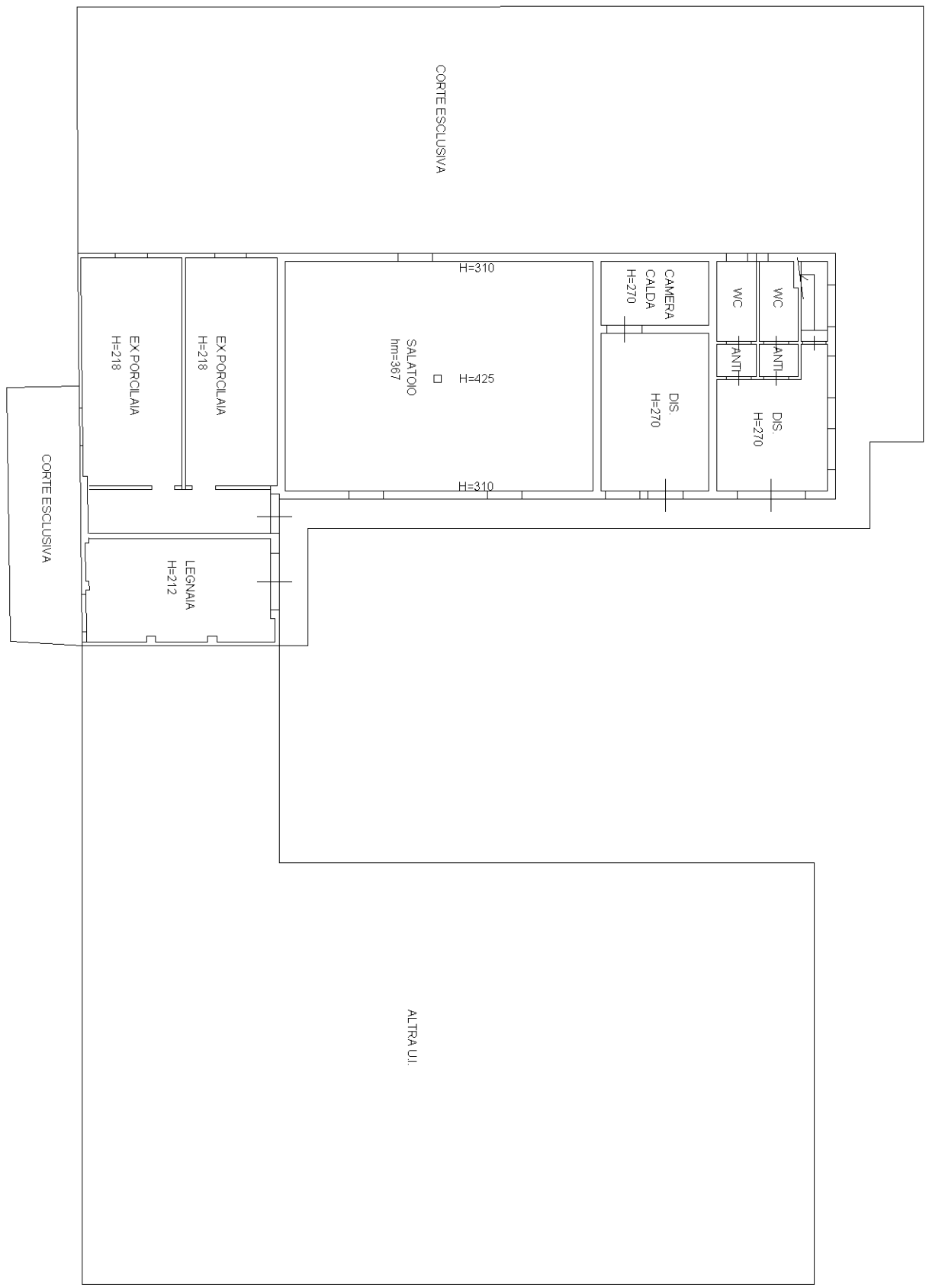
Dichiarazione protocollo n. RE0080477 del 12/05/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Polo D'enza

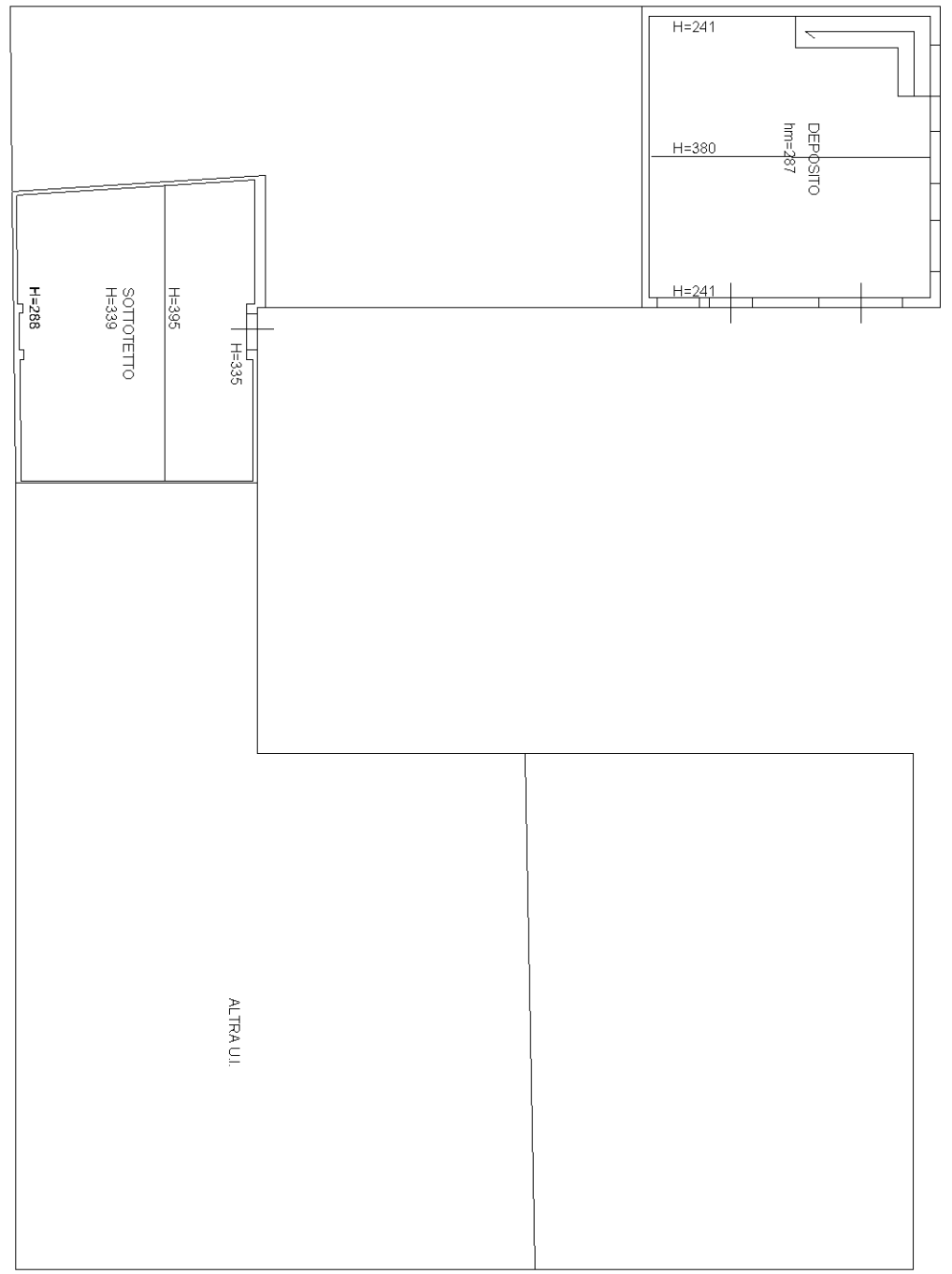
Via Pontenovo civ. 25

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 16
Particella: 581
Subalterno:

Compilata da:
Tognoni Marco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov.Reggio Emilia N. 1883



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

10 metri

Data: 10/11/2017 - n. T72684 - Richiedente: VLRSMN75T46H223Y

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Tognoni Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Emilia N. 1883

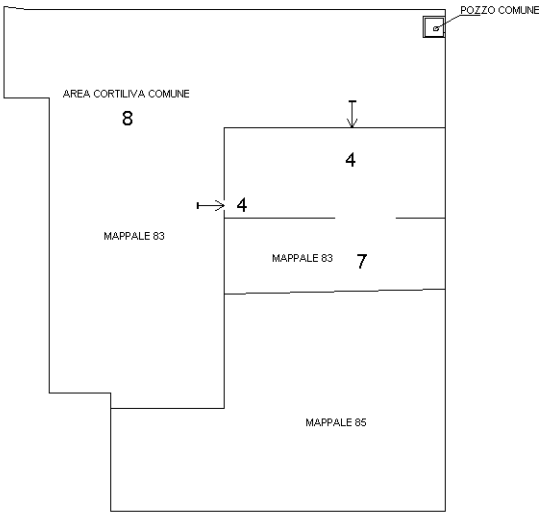
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia

Comune di San Polo D'enza
Sezione: Foglio: 16 Particella: 83

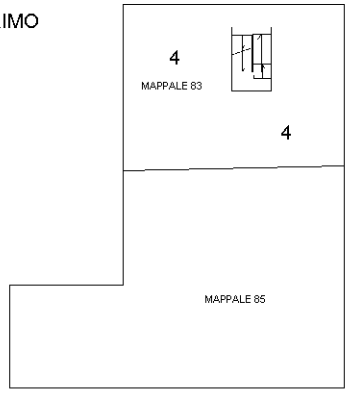
Protocollo n. RE0080477 del 12/05/2009
Tipo Mappale n. 78318 del 07/05/2009

Dimostrazione grafica dei subalterni — Scala 1 : 500

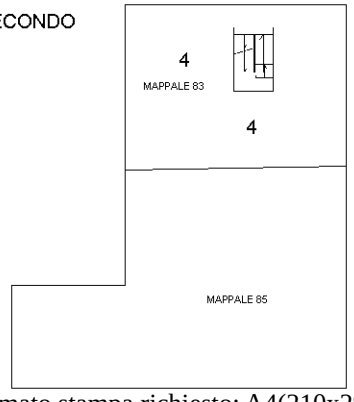
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/01/2018 - Comune di SAN POLO D'ENZA (I123) - < Foglio: 16 - Particella: 83 - Elaborato planimetrico >

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

Data 08/01/2018 Ora 11:21:32

Ispezione telematica

Ispezione n. T97384 del 08/01/2018

per immobile
Richiedente VLRSMN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SAN POLO D'ENZA (RE)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 16 - Particella 83 - Subalterno 4
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 12/09/1996 al 05/01/2018

Elenco immobili

Comune di SAN POLO D'ENZA (RE) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0016 Particella 00083 Subalterno 0004

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 03/08/2005 - Registro Particolare 13025 Registro Generale 23099
   Pubblico ufficiale FERRETTI RAFFAELLA Repertorio 36013/8335 del 28/07/2005
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 03/08/2005 - Registro Particolare 6172 Registro Generale 23100
   Pubblico ufficiale FERRETTI RAFFAELLA Repertorio 36014/8336 del 28/07/2005
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
   Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 16/03/2007 - Registro Particolare 2143 Registro Generale 8434
   Pubblico ufficiale FERRETTI RAFFAELLA Repertorio 40523/10407 del 23/02/2007
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 6144 del 18/11/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
   2. Annotazione n. 422 del 28/01/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
   3. Annotazione n. 1927 del 06/05/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
   4. Annotazione n. 4211 del 12/10/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
   5. Annotazione n. 1265 del 29/03/2010 (ATTO DI PROROGA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO)
   6. Annotazione n. 909 del 09/03/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)

4. ISCRIZIONE del 10/08/2012 - Registro Particolare 2052 Registro Generale 14587

Ispezione telematica

Ispezione n. T97384 del 08/01/2018

per immobile
Richiedente VLRSMN

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3670/2012 del 08/08/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4687 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 4692 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del 17/10/2012 - Registro Particolare 2409 Registro Generale 17543
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 3796 del 15/10/2012
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 4688 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
   2. Annotazione n. 4693 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE del 11/02/2013 - Registro Particolare 302 Registro Generale 2571
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4608/2012 del 11/12/2012
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 4689 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
   2. Annotazione n. 4694 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. ISCRIZIONE del 10/05/2016 - Registro Particolare 1462 Registro Generale 9236
   Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 571 del 02/03/2016
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

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

Data 08/01/2018 Ora 11:42:53

Ispezione telematica

Ispezione n. T112785 del 08/01/2018

per immobile
Richiedente VLRSMN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SAN POLO D'ENZA (RE)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 16 - Particella 581
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 12/09/1996 al 05/01/2018

Elenco immobili

Comune di SAN POLO D'ENZA (RE) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0016 Particella 00581 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 10/08/2012 - Registro Particolare 2052 Registro Generale 14587
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3670/2012 del 08/08/2012
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 4687 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
   2. Annotazione n. 4692 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 17/10/2012 - Registro Particolare 2409 Registro Generale 17543
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 3796 del 15/10/2012
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 4688 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
   2. Annotazione n. 4693 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 11/02/2013 - Registro Particolare 302 Registro Generale 2571
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4608/2012 del 11/12/2012
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 4689 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
   2. Annotazione n. 4694 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Ispezione telematica

Ispezione n. T112785 del 08/01/2018

per immobile
Richiedente VLRSMN

4. ISCRIZIONE del 10/05/2016 - Registro Particolare 1462 Registro Generale 9236
   Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 571 del 02/03/2016
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

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

Ispezione telematica

Ispezione n. T114034 del 08/01/2018

per immobile
Richiedente VLRSMN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SAN POLO D'ENZA (RE)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 16 - Particella 582
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 12/09/1996 al 05/01/2018

Elenco immobili

Comune di SAN POLO D'ENZA (RE) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0016 Particella 00582 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 10/08/2012 - Registro Particolare 2052 Registro Generale 14587
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3670/2012 del 08/08/2012
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 4687 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
   2. Annotazione n. 4692 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 17/10/2012 - Registro Particolare 2409 Registro Generale 17543
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 3796 del 15/10/2012
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 4688 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
   2. Annotazione n. 4693 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 11/02/2013 - Registro Particolare 302 Registro Generale 2571
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4608/2012 del 11/12/2012
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 4689 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
   2. Annotazione n. 4694 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

Ispezione telematica

Ispezione n. T114034 del 08/01/2018

per immobile
Richiedente VLRSMN

---

4. ISCRIZIONE del 10/05/2016 - Registro Particolare 1462 Registro Generale 9236
   Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 571 del 02/03/2016
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

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

Data 08/01/2018 Ora 11:44:37

Ispezione telematica

Ispezione n. T114605 del 08/01/2018

per immobile
Richiedente VLRSMN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SAN POLO D'ENZA (RE)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 16 - Particella 583
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 12/09/1996 al 05/01/2018

Elenco immobili

Comune di SAN POLO D'ENZA (RE) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0016 Particella 00583 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 10/08/2012 - Registro Particolare 2052 Registro Generale 14587
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3670/2012 del 08/08/2012
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 4687 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
   2. Annotazione n. 4692 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 17/10/2012 - Registro Particolare 2409 Registro Generale 17543
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 3796 del 15/10/2012
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 4688 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
   2. Annotazione n. 4693 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 11/02/2013 - Registro Particolare 302 Registro Generale 2571
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4608/2012 del 11/12/2012
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 4689 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
   2. Annotazione n. 4694 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Ispezione telematica

Ispezione n. T114605 del 08/01/2018

per immobile
Richiedente VLRSMN

4. ISCRIZIONE del 10/05/2016 - Registro Particolare 1462 Registro Generale 9236
   Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 571 del 02/03/2016
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

n. T 97384 del 08/01/2018

Inizio ispezione 08/01/2018 11:21:22

Richiedente VLRSMN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 23099
Registro particolare n. 13025 *Presentazione n.* 211 *del* 03/08/2005

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 28/07/2005 *Numero di repertorio* 36013/8335
Notaio FERRETTI RAFFAELLA *Codice fiscale* FRR RFL 62D65 H223 N
Sede SAN POLO D'ENZA (RE)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I123 - SAN POLO D'ENZA (RE)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 16 *Particella* 83 *Subalterno* 4
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO *Consistenza* 10 vani
Indirizzo VIA PONTENOVO *N. civico* 25
Piano T-1-

Immobile n. 2
Comune I123 - SAN POLO D'ENZA (RE)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 16 *Particella* 83 *Subalterno* 6
Natura D1 - OPIFICI *Consistenza* -
Indirizzo VIA PONTENOVO *N. civico* 25

Ispezione telematica

n. T 97384 del 08/01/2018

Inizio ispezione 08/01/2018 11:21:22

Richiedente VLRSMN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 23099
Registro particolare n. 13025 *Presentazione n.* 211 *del* 03/08/2005

Piano S1-T

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale IMMOBILIARE SAMPOLESE S.R.L.
Sede SAN POLO D'ENZA (RE)
Codice fiscale 01999740358
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale LATTERIA SOCIALE BRANZANA - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA
Sede SAN POLO D'ENZA (RE)
Codice fiscale 00140110354
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

GLI IMMOBILI IN CONTRATTO SONO COMPRAVENDUTI A CORPO, NELLO STATO DI DIRITTO E DI FATTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO, CON OGNI ANNESSIONE, PERTINENZA, FISSO ED INFISSO, COMPRESE LE GIACENTI ATTREZZATURE NON RIUTILIZZABILI, USO, DIRITTO, AZIONE E RAGIONE, SERVITU' SIA ATTIVA CHE PASSIVA, NIENTE ESCLUSO O RISERVATO, E CON TUTTI I PATTI E CONDIZIONI CONTENUTI NEGLI ATTI DI PROVENIENZA. LE PARTI SI DANNO RECIPROCAMENTE ATTO CHE PARTE DELL'AREA DI PERTINENZA,EX MAPPALE 20 DEL FOGLIO 16, E' GRAVATO DA SERVITU' DI PASSAGGIO DI CONDUTTURE DI GAS E ACQUA A FAVORE DEL CONSORZIO AGAC DI REGGIO EMILIA CON ATTO SOTTOSCRITTO IN DATA 11.7.1996, COMMESSA 52601/30243, NONCHE' DA SERVITU' DI APPROVVIGIONAMENTO ACQUA AL POZZO DI CUI AL MAPPALE 83 SUB.5, (ORA 83 SUB. 6) DEL SUDDETTO FOGLIO 16, A FAVORE DEL SIGNOR MATTIOLI DANTE, COSTITUITA CON ATTO NOTAIO VITTORIO CASOTTI REP. N. 138/62 DEL 7 MAGGIO 1947. LA PARTE ACQUIRENTE SIDICHIARA EDOTTA DELL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PROT. COMUNALE N. 3224, IN DATA 15 APRILE 2004, ED IN PARTICOLARE DELL'ART. 6, PER CUI L'ACQUIRENTE DICHIARA PER SE' ED AVENTI CAUSA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE DETTO ATTO E SI IMPEGNA A RISPETTARLO ED ESEGUIRLO IN OGNI SUA PARTE, IMPEGNANDOSI AD INSERIRE LA PRESENTE CLAUSOLA NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO, RIPORTANDOLA NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.

Ispezione telematica

n. T 97384 del 08/01/2018

Inizio ispezione 08/01/2018 11:21:22

Richiedente VLRSMN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 23100
Registro particolare n. 6172 *Presentazione n.* 212 *del* 03/08/2005

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 28/07/2005 *Numero di repertorio* 36014/8336
Notaio FERRETTI RAFFAELLA *Codice fiscale* FRR RFL 62D65 H223 N
Sede SAN POLO D'ENZA (RE)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Capitale € 255.000,00 *Tasso interesse annuo* 3.142% *Tasso interesse semestrale* -
Interessi - *Spese* - *Totale* € 510.000,00
Importi variabili SI *Valuta estera* - *Somma iscritta da aumentare automaticamente* SI
Presenza di condizione risolutiva - *Durata* 12 anni 7 mesi

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I123 - SAN POLO D'ENZA (RE)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 16 *Particella* 83 *Subalterno* 4
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO *Consistenza* 10 vani
Indirizzo VIA PONTENOVO *N. civico* 25
Piano T-1-

Immobile n. 2
Comune I123 - SAN POLO D'ENZA (RE)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 16 *Particella* 83 *Subalterno* 6

Ispezione telematica

n. T 97384 del 08/01/2018

Inizio ispezione 08/01/2018 11:21:22

Richiedente VLRSMN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 23100

Registro particolare n. 6172 *Presentazione n.* 212 *del* 03/08/2005

Natura D1 - OPIFICI *Consistenza* -

Indirizzo VIA PONTENOVO *N. civico* 25

Piano S1-T

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -

Denominazione o ragione sociale BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L., SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Sede VERONA (VR)

Codice fiscale 03231270236 *Domicilio ipotecario eletto* VERONA - PIAZZA NOGARA 2

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -

Denominazione o ragione sociale IMMOBILIARE SAMPOLESE S.R.L.

Sede SAN POLO D'ENZA (RE)

Codice fiscale 01999740358

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

A) L'IPOTECA GARANTISCE: - IL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL CONTRATTO, STIPULATO AI SENSI DEGLI ARTT,38 E SEGUENTI DEL T.U. N.385/93. IVI INCLUSE QUELLE CONSEGUENTI AD EVENTUALI PROROGHE TOTALI O PARZIALI DEL FINANZI'AMENTO OD AL SUO RINNOVO, ANCORCHE' ESEGUITE IN QUALSIASI TEMPO E FORMA; - IL RIMBORSO ALLA BANCA DI TUTTE LE SOMME CHE DALLA BANCA STESSA FOSSERO STATE INCASSATE IN PAGAMENTO DI OBBLIGAZIONI GARANTITE E CHEDOVESSERO ESSERE RESTITUITE IN SEGUITO AD ANNULLAMENTO, INEFFICACIA O REVOCA DEI PAGAMENTI STESSI, PER QUALSIASI ALTRO MOTIVO. B) GIUSTA IL DISPOSTO DI CUI' ALL'ART. 39, 3WX COMMA DEL T.U. 385/93, IL CREDITODELLA BANCA E' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE RIPORTATE ALLA SUCCESSIVA LETTERA C). C) L'IMPORTO INDICATO NEL CAMPO "SPESE,ACCESSORI, INTERESSI DI MORA" DEL QUADRO A E' COMPRENSIVO: - DELL'IMPORTO DEGLI INTERESSI, CORRISPETTIVI E DI MORA A) TASSI DI INTERESSE (AL VALORE NOMINALE SU BASE ANNUA): - TASSO DI INTERESSE SUI SALDI A DEBITO (ENTRO I LIMITI DEL FIDO ACCORDATO); - 1,00 PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK

Ispezione telematica

n. T 97384 del 08/01/2018

Inizio ispezione 08/01/2018 11:21:22

Richiedente VLRSMN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 23100

Registro particolare n. 6172 *Presentazione n.* 212 *del* 03/08/2005

OFFERED RATE - 3 MESI, MEDIA % MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DIGESTIONE DELL'EURIBOR (EURO PANEL STEERING COMMITEE), DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, IL CUI VALORE E' ATTUALMENTE PARI AL 2,142% (DUE VIRGOLA CENTOQUARANTADUE PER CENTO) E QUINDI ALLA DATA ODIERNA NELLA MISURA DEL 3,142% (TRE VIRGOLA CENTOQUARANTADUE PER CENTO) ANNUO NOMINALE CONVERTIBILE TRIMESTRALMENTE, CON PERIODICITA' DI CAPITALIZZAZIONE A FINE MARZO, GIUGNO, SETTEMBRE E DICEMBRE DI OGNIANNO CORRISPONDENTE AL 3,1792% ANNUO EFFETTIVO. NEL MESE IN CORSO VIENE APPLICATA LA MEDIA DEL MESE PRECEDENTE, IL TASSO VIENE PERTANTO AGGIORNATO OGNI MESE CON DECORRENZA INIZIO MESE. QUALORA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA RILEVAZIONE DI TALE TASSO, VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUALE PARAMETRO DI INDICIZZO, IL LIBOR 3 MESI RIFERITO ALL'EURO, QUOTATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME RILEVATO SULLA STAMPASPECIALIZZATA, AUMENTATO DELLO SPREAD DI CUI SOPRA; IN CASO DI AUMENTO O DIMINUZIONE DI QUEST'ULTIMO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, IL TASSO DI INTERESSE VERRA' MODIFICATO NELLA MISURA DELLE INTERVENUTE VARIAZIONI A DECORRERE DALL'1/1, 1/4, 1/7, 1/10 SUCCESSIVO ALLE PREDETTE VARIAZIONI, E RIMARRA' IN VIGORE PER TUTTA LA DURATA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE. - NEL CASO DI RAPPORTO CON FUNZIONAMENTO NON REGOLARE - INTENDENDOSI PER TALE IL RAPPORTO CHE PRESENTI ECCEDENZE ADEBITO DEL CORRENTISTA, COMUNQUE RISULTANTI, RISPETTO AL LIMITE DI DISPONIBILITA' E/O CHE, ANCORCHE' CON UTILIZZI CONTENUTI NEI LIMITI DELL'AFFIDAMENTO CONTRATTUALE STABILITO, PRESENTI PARTITE NON REGOLATE IN CONFORMITA' ALLA TECNICA DELL'OPERAZIONE - SI APPLICANO UN TASSO DEBITORE ED UN TASSO DI MORA PARI A 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO APPLICATO SUI SALDI A DEBITO DI CUI AL PRECEDENTE COMMA CORRISPONDENTE AL 4,142% ANNUO EFFETTIVO, SULL'INTERO AMMONTARE DELSALDO A DEBITO DEL CORRENTISTA, PER I GIORNI DI FUNZIONAMENTO IRREGOLARE NEL RELATIVO PERIODO DI LIQUIDAZIONE. EVENTUALI INTERESSI DI MORA SONO CALCOLATI NELLA STESSA MISURA FINO AL GIORNO DI EFFETTIVO PAGAMENTO. - GLI INTERESSI SONO RICONOSCIUTI AL CORRENTISTA O DALLO STESSO CORRISPOSTI NELLA MISURA PATTUITA ED INDICATA NEL PRESENTE ARTICOLO. I RAPPORTI DI DARE E AVERE RELATIVI AL CONTO SIA ESSO DEBITORE O CREDITORE VENGONO REGOLATI CON IDENTICAPERIODICITA' A FINE MARZO, GIUGNO, SETTEMBRE, DICEMBRE DI OGNI ANNO, COME RISULTA ANCHE DAL PRESENTE ART.2, LETTERA C.1, PORTANDO IN CONTO CON VALUTA "DATA DI REGOLAMENTO" DELL'OPERAZIONE, GLI INTERESSI LE COMMISSIONI E LE SPESE ED APPLICANDO LE TRATTENUTE FISCALI DI LEGGE. IL SALDO RISULTANTE DELLA CHIUSURA PERIODICA COSI' CALCOLATO PRODUCE INTERESSI SECONDO LE MEDESIME MODALITA'. SUL SALDO RISULTANTE A SEGUITO DELLA CHIUSURA DEFINITIVA DEL CONTO: - SE DEBITORE SARANNODOVUTI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA SOPRA CONTRATTUALMENTE PREVISTA DAL GIORNO DEL DOVUTO PAGAMENTO E FINO A QUELLO DI PAGAMENTO EFFETTIVO AD ESTINZIONE DEL DEBITO, - SE CREDITORE, SARANNO CORRISPOSTI INTERESSI NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE PREVISTA FINO ALLA DATA DEL LORO PRELEVAMENTO DA PARTE DEL CORRENTISTA, SU QUESTI INTERESSI NON VERRA' APPLICATA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE FINANZIATA APPROVA ESPRESSAMENTE LA PRESENTE CLAUSOLA AI SENSIDELL'ART. 6 DELLA DELIBERA CICR DEL 9.2.2000. A) SONO INOLTRE A CARICO DELLA PARTE CORRENTISTA LE SEGUENTI CONDIZIONI E SPESE: - PER ISTRUTTORIA PARI A EURO 100,00 (CENTO/00); - PER LA 1WX PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA: EURO 400,00 (QUATTROCENTO/00), - IMPOSTA SOSTITUTIVA EX DPR 601/73, NELLA MISURA DI EURO 637,50 (SEICENTOTRENTASETTE/50) CORRISPOSTI DALLA PARTE CORRENTISTA ALLA BANCA CONTESTUALMENTE ALLA STIPULA DEL PRESENTE ATTO; - BOLLIPOSTALI, IMPOSTE DIVERSE DA QUELLE SOPRA INDICATE, IN MISURA COME PER LEGGE. - DELL'IMPORTO DELLE SPESE, COMPETENZE ED ONERI GIUDIZIALI ED EXTRAGIUDIZIALI

Ispezione telematica

n. T 97384 del 08/01/2018

Inizio ispezione 08/01/2018 11:21:22

Richiedente VLRSMN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 23100

Registro particolare n. 6172 *Presentazione n.* 212 *del* 03/08/2005

CHE LA BANCA SOPPORTASSE PER LA TUTELA ED IL RECUPERO DEL PROPRIO CREDITO E CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE IPOTECARIA A' SENSI DELL'ART. 2855, 1WX COMMA COD. CIV.; DEL PAGAMENTO DELLE SPESE D'ATTO. DEL RIMBORSO DI TUTTE LE SOMME CHE LA BANCA PAGASSE PER CONTO DELLA PARTE CORRENTISTAE DELLA RIFUSIONE DI IMPOSTE E TASSE E DI OGNI' ALTRO ACCESSORIO; - DELL'IMPORTO PER ONERI E AGGRAVI CONSEGUENTI A MODIFICA E/O NUOVA INTERPRETAZIONE, ANCHE DI CARATTERE AMMINISTRATIVO, DELLE NORME E DELLE DISPOSIZIONI CHE DISCIPLINANO L'OPERAZIONE. LA BANCA SI RISERVA COMUNQUE LA FACOLTA' DI MODIFICARE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL FINANZIAMENTO - ESCLUSE QUELLE DI TASSO DI INTERESSE E/O DEGLI ELEMENTI CHE CONCORRONO ALLA SUA DETERMINAZIONE - RISPETTANDO,IN CASO DI VARIAZIONE IN SENSO SFAVOREVOLE ALLA PARTE CORRENTISTA, LE PRESCRIZIONI DI LEGGE IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTTRATTUALI. D) SONO CAUSA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO: - IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, IN TUTTO O IN PARTE, DI UNA QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO E/O DEGLI INTERESSI E, RELATIVI ACCESSORI; - L'INADEMPIMENTO DA PARTE DELLA PARTE CORRENTISTA ANCHE DI UNA SOLA DELLE OBBLIGAZIONIASSUNTE OD ASSUMENDE CON LA BANCA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO: - L'ALIENAZIONE DEI BENI OGGETTO DELILA GARANZIA, LA CONCESSIONE DEGLI STESSI IN LOCAZIONE O IN AFFITTO, LA COSTITUZIONE IN IPOTECA, DI VINCOLI ALLA PROPRIETA' O AL.GODIMENTO DELLA STESSA, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITO DIPENDENTE DAL FINANZIAMENTO, SENZA PREVENTIVO ASSENSO SCRITTO DELLA BANCA; - LA MANCATA DESTINAZIONE DEL FINANZIAMENTO AGLI SCOPI PER CUI E' STATO CONCESSO;- LA NON VERIDICITA' DI DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E COMUNICAZIONI FATTE ALLA BANCA. E) AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE CENTRALE IN VERONA, PIAZZA NOGARA N. 2. F) LIBERAZIONE DEI BENI IN GARANZIA SALVO I CASI DIVERSAMENTE PREVISTI DALLA LEGGE, IL CLIENTE ED I TERZI GARANTI PRESTATORI DI GARANZIE REALI RINUNCIANO ESPRESSAMENTE SIN D'ORA A RICHIEDERE, IN CASO DI ESTINZIONEANTICIPATA, LA LIBERAZIONE ANCHE PARZIALE, DEI BENI DALLE GARANZIE REALI PRESTATE, SINO A CHE SIANO TRASCORSI DUE ANNI DALLA DATA DI VERSAMENTO AD ESTINZIONE E CIO' IN ESPRESSA DEROGA A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 1200 COD. CIV. NELL'EVENTUALITA' DI RIMBORSO ALLA SCADENZA CONTRATTUALE, OVVERO SUCCESSIVO, IL TERMINE DI CUI AL COMMA PRECEDENTE E' STABILITO IN ANNI UNO. LA BANCA SI RISERVAPERALTRO DI CONSENTIRE A PROPRIO INSINDACABILE GIUDIZIO, LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA ANCHE PRIMA CHE SIA TRASCORSO IL TERMINE SUDDETTO, NONCHE' EVENTUALI RESTRIZIONI O RIDUZIONI DELL'IPOTECA STESSA ANCHE PRIMA DELL'ESTINZIONE TOTALE DEL FINANZIAMENTO. 1) LA BANCA CONCEDE ALLA PARTE CORRENTISTA, CHE ACCETTA, UN FINANZIAMENTO IN FORMA DI APERTURA DI CREDITO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 255.000,00 (DUECENTOCINQUANTACINQUEMILA/00) UTILIZZABILE SUL CONTOCORRENTE N.11731 APERTO A NOME DEL CORRENTISTA E CONTESTUALMENTE SOTTOSCRITTO DAL MEDESIMO. IL FINANZIAMENTO VIENE INOLTRE CONCESSO SOTTO L'OSSERVANZA DI TUTTE LE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI CHE DISCIPLINANO LE OPERAZIONI DI CREDITO FONDIARIO, NONCHE' DI TUTTE LE ALTRE NORME CHE POTRANNO ESSERE IN FUTURO EMANATE IN MATERIA,ED E' REGOLATO DALLE CONDIZIONI E DAI PATTI CONTENUTI NEL PRESENTE CONTRATTO E NEL "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DICONTRATTO PER I FINANZIAMENTI IPOTECARI" CHE, PREVIA DISPENSA DELLA LETTURA DATAMI DALLE PARTI CONTRAENTI IN QUANTO NOTO E CONVENUTO TRA LE STESSE, SI ALLEGA , FIRMATO DALLE PARTI CONTRAENTI, ANCHE PER APPROVAZIONE SPECIFICA AGLI EFFETTI DELL'ART. 1341 E 1342 COD. CIV. DELLE CLAUSOLE ONEROSE IN ESSO RIPORTATE, E DA ME NOTAIO SOTTO LETTERA "A" AL PRESENTE ATTO, AFFINCHE' NE FORMI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. CONFORMEMENTE ALLE NORME IN MATERIA DI TRASPARENZADELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI,DI CUI ALLA DELIBERA DEL COMITATO INTERMINISTERIALE PER IL CREDITO ED IL RISPARMIO

Ispezione telematica

n. T 97384 del 08/01/2018

Inizio ispezione 08/01/2018 11:21:22

Richiedente VLRSMN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 23100

Registro particolare n. 6172 *Presentazione n.* 212 *del* 03/08/2005

DEL 4 MARZO 2003 E ALLE SUCCESSIVE ISTRUZIONI DI VIGILANZA DELLA BANCA DI ITALIA, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "B" FIRMATO DALLE PARTI CONTRAENTI E DA ME NOTAIO, PREVIA DISPENSA DELLA LETTURA DATAMI DALLE PARTI CONTRAENTI IN QUANTO NOTO E CONVENUTO TRA LE STESSE - IL DOCUMENTO DI SINTESI, NEL QUALE SONORIPORTATE LE PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI E NORMATIVE DELLA PRESENTE OPERAZIONE. 2) L'APERTURA DI CREDITO E' REGOLATA ALLE CONDIZIONI ECONOMICHE RIPORTATE DI SEGUITO E NELLA "TABELLA SPESE ED ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE", ALLEGATA AL PRESENTE ATTO SOTTO LETTERA "C", PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE SOSTANZIALE: A) TASSI DI INTERESSE (AL VALORE NOMINALE SU BASE ANNUA): - TASSO DI INTERESSE SUI SALDI A DEBITO (ENTRO I LIMITI DEL FIDO ACCORDATO); - 1,00 PUNTIIN PIU' DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 MESI, MEDIA % MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURO PANEL STEERING COMMITEE), DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, IL CUI VALORE E' ATTUALMENTE PARI AL 2,142% (DUE VIRGOLA CENTOQUARANTADUE PER CENTO) E QUINDI ALLA DATA ODIERNA NELLAMISURA DEL 3,142% (TRE VIRGOLA CENTOQUARANTADUE PER CENTO) ANNUO NOMINALE CONVERTIBILE TRIMESTRALMENTE, CON PERIODICITA' DI CAPITALIZZAZIONE A FINE MARZO, GIUGNO, SETTEMBRE E DICEMBRE DI OGNI ANNO CORRISPONDENTE AL 3,1792% ANNUO EFFETTIVO. NEL MESE IN CORSO VIENE APPLICATA LA MEDIA DEL MESE PRECEDENTE, IL TASSO VIENE PERTANTO AGGIORNATO OGNI MESE CON DECORRENZA INIZIO MESE. QUALORA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA RILEVAZIONE DI TALE TASSO, VERRA' PRESO INCONSIDERAZIONE, QUALE PARAMETRO DI INDICIZZO, IL LIBOR 3 MESI RIFERITO ALL'EURO, QUOTATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME RILEVATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, AUMENTATO DELLO SPREAD DI CUI SOPRA; IN CASO DI AUMENTO O DIMINUZIONE DI QUEST'ULTIMO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, IL TASSO DI INTERESSE VERRA' MODIFICATO NELLA MISURA DELLE INTERVENUTE VARIAZIONI A DECORRERE DALL'1/1, 1/4, 1/7, 1/10 SUCCESSIVO ALLEPREDETTE VARIAZIONI, E RIMARRA' IN VIGORE PER TUTTA LA DURATA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE. - NEL CASO DI RAPPORTO CON FUNZIONAMENTO NON REGOLARE - INTENDENDOSI PER TALE IL RAPPORTO CHE PRESENTI ECCEDENZE A DEBITO DEL CORRENTISTA, COMUNQUE RISULTANTI, RISPETTO AL LIMITE DI DISPONIBILITA' E/O CHE, ANCORCHE' CON UTILIZZI CONTENUTI NEI LIMITI DELL'AFFIDAMENTO CONTRATTUALE STABILITO, PRESENTI PARTITE NON REGOLATE IN CONFORMITA' ALLA TECNICA DELL'OPERAZIONE - SI APPLICANOUN TASSO DEBITORE ED UN TASSO DI MORA PARI A 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO APPLICATO SUI SALDI A DEBITO DI CUI AL PRECEDENTE COMMA CORRISPONDENTE AL 4,142% ANNUO EFFETTIVO, SULL'INTERO AMMONTARE DEL SALDO A DEBITO DEL CORRENTISTA, PER I GIORNI DI FUNZIONAMENTO IRREGOLARE NEL RELATIVO PERIODO DI LIQUIDAZIONE. EVENTUALI INTERESSI DI MORA SONO CALCOLATI NELLA STESSA MISURA FINO AL GIORNO DI EFFETTIVO PAGAMENTO. - GLI INTERESSI SONO RICONOSCIUTI ALCORRENTISTA O DALLO STESSO CORRISPOSTI NELLA MISURA PATTUITA ED INDICATA NEL PRESENTE ARTICOLO. I RAPPORTI DI DARE E AVERE RELATIVI AL CONTO SIA ESSO DEBITORE O CREDITORE VENGONO REGOLATI CON IDENTICA PERIODICITA' A FINE MARZO, GIUGNO, SETTEMBRE, DICEMBRE DI OGNI ANNO, COME RISULTA ANCHE DAL PRESENTE ART.2, LETTERA C.1, PORTANDO IN CONTO CON VALUTA "DATA DI REGOLAMENTO" DELL'OPERAZIONE, GLI INTERESSI LE COMMISSIONI E LE SPESE ED APPLICANDO LE TRATTENUTE FISCALI DI LEGGE.IL SALDO RISULTANTE DELLA CHIUSURA PERIODICA COSI' CALCOLATO PRODUCE INTERESSI SECONDO LE MEDESIME MODALITA'. SUL SALDO RISULTANTE A SEGUITO DELLA CHIUSURA DEFINITIVA DEL CONTO: - SE DEBITORE SARANNO DOVUTI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA SOPRA CONTRATTUALMENTE PREVISTA DAL GIORNO DEL DOVUTO PAGAMENTO E FINO A QUELLO DI PAGAMENTO EFFETTIVO AD ESTINZIONE DEL DEBITO, - SE CREDITORE, SARANNO CORRISPOSTI INTERESSI NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE PREVISTA FINOALLA DATA DEL LORO

Ispezione telematica

n. T 97384 del 08/01/2018

Inizio ispezione 08/01/2018 11:21:22

Richiedente VLRSMN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 23100

Registro particolare n. 6172 *Presentazione n.* 212 *del* 03/08/2005

PRELEVAMENTO DA PARTE DEL CORRENTISTA, SU QUESTI INTERESSI NON VERRA' APPLICATA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE FINANZIATA APPROVA ESPRESSAMENTE LA PRESENTE CLAUSOLA AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA DELIBERA CICR DEL 9.2.2000. A) SONO INOLTRE A CARICO DELLA PARTE CORRENTISTA LE SEGUENTI CONDIZIONI E SPESE: - PER ISTRUTTORIA PARI A EURO 100,00 (CENTO/00); - PER LA 1WX PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA: EURO 400,00 (QUATTROCENTO/00), - IMPOSTASOSTITUTIVA EX DPR 601/73, NELLA MISURA DI EURO 637,50 (SEICENTOTRENTASETTE/50) CORRISPOSTI DALLA PARTE CORRENTISTA ALLA BANCA CONTESTUALMENTE ALLA STIPULA DEL PRESENTE ATTO; - BOLLI POSTALI, IMPOSTE DIVERSE DA QUELLE SOPRA INDICATE, IN MISURA COME PER LEGGE; B) COMMISSIONE SPESE, VALUTE, ONERI A CARICO DELLA PARTE CORRENTISTA: - COMMISSIONE DI "MASSIMO SCOPERTO" NELLA MISURA DEL 0,00% (ZERO/00 PER CENTO) PER TRIMESTRE SOLARE O FRAZIONE; - VALUTE,SPESE DI TENUTA E CHIUSURA DEL CONTO, SPESE POSTALI, IMPOSTA DI BOLLO ED ONERI DIVERSI RELATIVI AL RAPPORTO, COME INDICATI NELL'APPOSITO FOGLIO CONSEGNATO ALLA PARTE CORRENTISTA IN SEDE DI ACCENSIONE DEL RAPPORTO DI CONTO CORRENTE E DA QUESTA ACCETTATI. C.1) PERIODICITA' DI CHIUSURA CONTABILE; - A FRONTE DELL'UTILIZZO DELL'APERTURA DI CREDITO; A FINE MARZO, GIUGNO, SETTEMBRE, DICEMBRE DI OGNI ANNO C.2) PERIODICITA' DI ADDEBITO DELLE COMMISSIONI E SPESE: A FINE MARZO,GIUGNO, SETTEMBRE, DICEMBRE DI OGNI ANNO. 3) LA BANCA SI RISERVA LA FACOLTA' DI MODIFICARE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL FINANZIAMENTO - DIVERSE DAL TASSO DI INTERESSE - RISULTANTI DALLA TABELLA " SPESE ED ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE" ALLEGATA AL PRESENTE CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "D" , NONCHE' LE CONDIZIONI ECONOMICHE DI CUI AL PRESENTE ART.2, LETTERA A.1, AD ECCEZIONE DELLE SPESE DI ISTRUTTORIA ED ALL'ART.2, LETTERA B. RISPETTANDO IN CASO DIVARIAZIONI IN SENSO SFAVOREVOLE AL CLIENTE, LE PRESCRIZIONI DI LEGGE IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI, AI SENSI DELL'ART. 118 DEL TESTO UNICO BANCARIO; IL CLIENTE APPROVA SPECIFICATAMENTE TALE FACOLTA' DELLA BANCA AI SENSI DELL'ART. 117, COMMA 5, DEL CITATO TESTO UNICO. 4) LA BANCA SI OBBLIGA A TENERE A DISPOSIZIONE DEL CORRENTISTA LA SOMMA PATTUITA FINO ALLA SCADENZA DEL 19WX (DICIANNOVESIMO) MESE DA OGGI, DA INTENDERSI COME IMPEGNO A FERMOPER LA BANCA, SALVO TACITA PROROGA DI ANNO IN ANNO. E' INTESO CHE L'EVENTUALE PROROGA DELL'APERTURA DI CREDITO NON COMPORTERA' NOVAZIONE ALCUNA DEL RAPPORTO, AI SENSI DELL'ART. 1231 COD. CIV., OLTRE CHE PER ESPRESSA VOLONTA' DELLE PARTI. L'OPERAZIONE RESTERA' PERTANTO DISCIPLINATA SECONDO LE CONDIZIONI PATTUITE CON IL PRESENTE ATTO, ED ASSISTITA DALLE GARANZIE TUTTE GIA' COSTITUITE A FAVORE DELLA BANCA, IVI INCLUSA L'IPOTECA DI CUI AL SUCCESSIVO ART.8), SENZABISOGNO DI ULTERIORI ATTI O FORMALITA'. 5) IL CORRENTISTA PRENDE ALTRESI' ATTO CHE L'APERTURA DI CREDITO SARA' DALLA BANCA MESSA A SUA DISPOSIZIONE NON APPENA RISULTERANNO ADEMPIUTE LE SEGUENTI FORMALITA': - REGOLARE TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE IPOTECANDO (NEL CASO CHE L'ATTO DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE IPOTECANDO SIA CONTESTUALE ALL'OPERAZIONE); - ISCRIZIONE A NORMA DI LEGGE DELL'IPOTECA CONCESSA CON IL PRESENTEATTO, IPOTECA CHE DOVRA' CONSEGUIRE IL PRIMO GRADO E NON ESSERE PRECEDUTA DA ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, SALVO QUELLE EVENTUALMENTE INDICATE NEL SEGUENTE ART.8); - CONSEGNA ALLA BANCA DELLA POLIZZA DI ASSICURAZIONE RELATIVA ALL'IMMOBILE IPOTECANDO, CON VINCOLO A FAVORE DELLA BANCA STESSA. 6) IN DEROGA A QUANTO PREVISTO DAL "CONTRATTO DI CONTO CORRENTE DI CORRISPONDENZA BANCARIO" E FERMO RESTANDO QUANTO DISPOSTO DALL'ART.9 DEL CAPITOLATO DELLE CONDIZIONIGENERALI DI FINANZIAMENTO IPOTECARIO, ALLEGATO AL PRESENTE CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO, LA BANCA RINUNCIA ALLA FACOLTA' DI RECEDERE IN QUALSIASI MOMENTO DAL CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE PER LA DURATA DI MINIMO 19 MESI. 7) L'APERTURA DI CREDITO SARA' INOLTRE REGOLATA ALLE SEGUENTI CONDIZIONI: A) IL CORRENTISTA E' TENUTO AD

Ispezione telematica

n. T 97384 del 08/01/2018

Inizio ispezione 08/01/2018 11:21:22

Richiedente VLRSMN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 23100

Registro particolare n. 6172 *Presentazione n.* 212 *del* 03/08/2005

ESEGUIRE ALLE DATE PREVISTE IL PAGAMENTO DI QUANTO DA LUI DOVUTO PER CAPITALE, INTERESSI, SPESE, IMPOSTE E TASSE ED OGNIALTRO ACCESSORIO, ANCHE SENZA UN'ESPRESSA RICHIESTA DELLA BANCA; B) E' INTESO CHE L'EVENTUALE VARIAZIONE DEL NUMERO DISTINTIVO DEL RAPPORTO, ANCHE A SEGUITO DI SUO TRASFERIMENTO DA UNA DIPENDENZA AD UN'ALTRA DI CODESTA BANCA NON COSTITUIRA' MAI NOVAZIONE DELLA STESSA. PER QUANTO NON ESPRESSAMENTE DISCIPLINATO E IN QUANTO NON CONTRASTINO CON LE CLAUSOLE DEL PRESENTE ATTO E CON QUELLE DI CUI AL "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DI FINANZIAMENTO IPOTECARIO"SOPRARICHIAMATE, L'APERTURA DI CREDITO DEVE INTENDERSI REGOLATA DALLE NORME CONTENUTE NEL CONTRATTO DI CONTO CORRENTE DI CORRISPONDENZA BANCARIO E DALLE NORME CONTENUTE NELLE "CONDIZIONI GENERALI RELATIVE AL RAPPORTO BANCA CLIENTE, CHE, DA LUI FIRMATE ANCHE PER APPROVAZIONE SPECIFICA AGLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 1341 E 1342 COD.CIV.DELLE CLAUSOLE ONEROSE IN ESSE RIPORTATE, SI ALLEGANO SUB. E E SUB. F AL PRESENTE ATTO PER FORMARE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. 8)PREMESSO CHE - AI SENSI DEL 4WX COMMA DELL'ART.39 DEL T.U.385/93 - L'IPOTECA A GARANZIA DEL FINANZIAMENTO NON E' ASSOGGETTATA A REVOCATORIA FALLIMENTARE QUANDO SIA STATA ISCRITTA 10 GIORNI PRIMA DELLA PUBBLICAZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E CHE AI PAGAMENTI EFFETTUATI A FRONTE DELLA OPERAZIONE DI CREDITO FONDIARIO NON SI APPLICANO LE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.67 DEL R.D. 16/3/42 N.267, A GARANZIA DEL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTELE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL PRESENTE FINANZIAMENTO DAL CORRENTISTA E DAL GARANTE VERSO LA BANCA - IVI INCLUSE QUELLE CONSEGUENTI AD EVENTUALI DILAZIONI E/O PROROGHE TOTALI O PARZIALI DEL FINANZIAMENTO, OD AL SUO RINNOVO, ANCORCHE' ESEGUITE IN QUALSIASI TEMPO E FORMA - ED IN PARTICOLARE A GARANZIA DEL PAGAMENTO DI QUANTO DOVUTO IN DIPENDENZA DELLA PRESENTE OPERAZIONE E FINO ALLA CONCORRENZA DELLA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 510.000,00 (CINQUECENTODIECIMILA/00) DELLAQUALE EURO 255.000,00 (DUECENTOCINQUANTACINQUEMILA/00) A GARANZIA DELLA RESTITUZIONE DEL CAPITALE E EURO 255.000,00 (DUECENTOCINQUANTACINQUEMILA/00) A GARANZIA DI UN TRIENNIO DI INTERESSI CORRISPETTIVI E DI MORA DOVUTI A TERMINE DEL PRECEDENTE ART.2; DEL RIMBORSO DELLE SPESE, COMPETENZE ED ONERI GIUDIZIALI ED EXTRAGIUDIZIALI SIA RIPETIBILI CHE IRRIPETIBILI, ANCHE SE PER LEGGE POSTI A CARICO DELLA BANCA CHE LA STESSA DOVESSE SOSTENERE PER LACONSERVAZIONE ED IL REALIZZO DEL PROPRIO CREDITO, E CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE AI SENSI DELL'ART.2855 1WX COMMA COD.CIV., NONCHE' DELLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO E PER EVENTUALI ONERI DI CUI ALL'ART.8 DEL CAPITOLATO, LA SOCIETA' - IMMOBILIARE SAMPOLESE SRL MENTRE GARANTISCE L'ESCLUSIVA E PIENA PROPRIETA' ANCHE AI SENSI DELLA LEGGE 19.5.1975 N.151, DEGLI IMMOBILI DESCRITTI IN SEGUITO ED ASSICURA LA LIBERTA' DEI BENI MEDESIMI DA QUALSIASI GRAVAMEPREGIUDIZIEVOLE ED IN PARTICOLARE DA IPOTECHE, PRIVILEGI, TRASCRIZIONI DI QUALSIASI NATURA, CANONI E LIVELLI COMUNQUE VANTATI DA TERZI CONCEDE IPOTECA DI 1WX GRADO ALLA BANCA, CHE ACCETTA,SUI BENI DESCRITTI IN CALCE AL PRESENTE CONTRATTO CON OGNI LORO ACCESSIONE E PERTINENZA ATTUALE O FUTURA E FABBRICA ATTUALE E/O COSTRUENDA A MENTE DELL'ART.2811 COD.CIV. L'IPOTECA DI CUI SOPRA DOVRA' CONSEGUIRE IL PRIMO GRADO, E NEL TERMINE DI 30 GIORNI, ILCORRENTISTA DOVRA' FORNIRE ALLA BANCA LA CERTIFICAZIONE DEL COMPETENTE CONSERVATORE RIGUARDANTE L'AVVENUTA ISCRIZIONE, NONCHE' LA DICHIARAZIONE NOTARILE ATTESTANTE IL GRADO CONSEGUITO E COPIA DELL'ATTO DI FINANZIAMENTO. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART.39, 3WX COMMA DEL T.U. 385/93 SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. 9) IL PRESENTECONTRATTO FRUISCE DEL TRATTAMENTO TRIBUTARIO PREVISTO DALL'ART. 15 DEL TITOLO IV DEL DPR 29/9/73 N.601 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI. 10) TUTTE LE CLAUSOLE DEL PRESENTE CONTRATTO, PREMESSE ED ALLEGATI COMPRESI, SONO

Ispezione telematica

n. T 97384 del 08/01/2018

Inizio ispezione 08/01/2018 11:21:22

Richiedente VLRSMN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 23100

Registro particolare n. 6172 *Presentazione n.* 212 *del* 03/08/2005

ESSENZIALI ED INSCINDIBILI; AGGIUNTE E MODIFICHE ALLE PATTUIZIONI QUI CONTENUTE NON POSSONO ESSERE PROVATE CHE PER ISCRITTO. 11) PER OGNI EFFETTO DEL PRESENTE CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO ALL'INDIRIZZO SOPRA INDICATO. SALVO DIVERSACOMUNICAZIONE SCRITTA, L'INVIO DI LETTERE, LE EVENTUALI NOTIFICHE E QUALUNQUE ALTRA DICHIARAZIONE O COMUNICAZIONE DELLA BANCA SARANNO FATTE ALLA PARTE CORRENTISTA CON PIENO EFFETTO PRESSO TALE DOMICILIO. AGLI EFFETTI DELL'ART.39 COMMA 1WX DEL DECRETO LEGISLATIVO 1/9/93 N.385 LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN VERONA, PIAZZA NOGARA N.2. 12) LA PARTE CORRENTISTA PRENDE ATTO CHE IL NOTAIO ROGANTE PROVVEDERA' A FORNIRE ALLA STESSA, COPIA AUTENTICA DELPRESENTE CONTRATTO MUNITA DEGLI ESTREMI DELL'AVVENUTA REGISTRAZIONE E DELLE ESEGUITE FORMALITA' DI ISCRIZIONE O ANNOTAMENTO. LE SPESE RELATIVE ALLE 2 COPIE DEL CONTRATTO PER LA BANCA CREDITRICE, E DI UN EVENTUALE ULTERIORE ATTO NOTARILE PER ACCERTARE L'ESATTA CORRISPONDENZA DELL'ATTUALE DESCRIZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE IPOTECATA CON I DATI CENSUARI CHE IDENTIFICHERANNO NEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO LA PROPRIETA' STESSA, FARANNO CARICOALLA PARTE CORRENTISTA. 13) LA PARTE CORRENTISTA DICHIARA DI NON ESSERSI AVVALSA DEL DIRITTO DI ACQUISIRE COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA.

Ispezione telematica

n. T 97384 del 08/01/2018

Inizio ispezione 08/01/2018 11:21:22

Richiedente VLRSMN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 8434
Registro particolare n. 2143 *Presentazione n.* 119 *del* 16/03/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 23/02/2007 *Numero di repertorio* 40523/10407
Notaio FERRETTI RAFFAELLA *Codice fiscale* FRR RFL 62D65 H223 N
Sede SAN POLO D'ENZA (RE)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 1.500.000,00 *Tasso interesse annuo* 4.747% *Tasso interesse semestrale* -
Interessi - *Spese* € 900.000,00 *Totale* € 2.400.000,00
Importi variabili SI *Valuta estera* - *Somma iscritta da aumentare automaticamente* SI
Presenza di condizione risolutiva - *Durata* 20 anni
Termine dell'ipoteca - *Stipulazione contratto unico* SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I123 - SAN POLO D'ENZA (RE)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 16 *Particella* 83 *Subalterno* 4
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO *Consistenza* 10 vani
Indirizzo VIA PONTENOVO *N. civico* 25
Piano T-1-

Immobile n. 2
Comune I123 - SAN POLO D'ENZA (RE)
Catasto FABBRICATI

Ispezione telematica

n. T 97384 del 08/01/2018

Inizio ispezione 08/01/2018 11:21:22

Richiedente VLRSMN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 8434
Registro particolare n. 2143 *Presentazione n.* 119 *del* 16/03/2007

Sezione urbana - *Foglio* 16 *Particella* 83 *Subalterno* 6
Natura D1 - OPIFICI *Consistenza* -
Indirizzo VIA PONTENOVO *N. civico* 25
Piano S1-T

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L., SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA
Sede VERONA (VR)
Codice fiscale 03231270236 *Domicilio ipotecario eletto* VERONA - PIAZZA NOGARA 2
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale IMMOBILIARE SAMPOLESE S.R.L.
Sede SAN POLO D'ENZA (RE)
Codice fiscale 01999740358
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

A) L'IPOTECA GARANTISCE: - IL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DELLLE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL CONTRATTO, STIPULATO AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI DEL T.U. N. 385/93,IVI INCLUSE QUELLE CONSEGUENTI AD EVENTUALI PROROGHE TOTALI O PARZIALI DEL FINANZIAMENTO OD AL SUO RINNOVO, ANCORCHE' ESEGUITE IN QUALSIASI TEMPO E FORMA; - IL RIMBORSO ALLA BANCA DI TUTTE LE SOMME CHE DALLA BANCA STESSA FOSSERO STATE INCASSATE IN PAGAMENTO DIOBBLIGAZIONI GARANTITE E CHE DOVESSERO ESSERE RESTITUITE IN SEGUITO AD ANNULLAMENTO, INEFFICACIA O REVOCA DEI PAGAMENTI STESSI, O PER QUALSIASI ALTRO MOTIVO. B) GIUSTA IL DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 39, 3B COMMA DEL T.U. 385/93 IL CREDITO DELLA BANCA E' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO A CONCORRENZA DELL'INTERI IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELLE APPLICAZIONI DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE RIPORTATE ALLA SUCCESSIVA LETTERA C). C)L'IMPORTO INDICATO NEL CAMPO "SPESE, ACCESSORI, INTERESSI DI MORA" DEL QUADRO A E' COMPRENSIVO: - DELL'IMPORTO DEGLI INTERESSI, CORRISPETTIVI E DI MORA TASSO DI INTERESSE APPLICATO DURANTE IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DI CUI AL SUCCESSIVO

Ispezione telematica

n. T 97384 del 08/01/2018

Inizio ispezione 08/01/2018 11:21:22

Richiedente VLRSMN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 8434

Registro particolare n. 2143 *Presentazione n.* 119 *del* 16/03/2007

ARTICOLO 6 (SEI), PUNTO 1 (UNO): - 1,00 (UNO VIRGOLA ZERO ZERO) PUNTI IN PIU' DELL EURIBOR EURO INTERBANK OFFERED RATE 3 MESI, MEDIA % MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI RILEVATEGIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA IL CUI VALORE E' ATTUALMENTE PARI AL 3,747% (TRE VIRGOLA SETTECENTOQUARANTASETTE PER CENTO) - E QUINDI ALLA DATA ODIERNA NELLA MISURA DEL 4,747% (QUATTRO VIRGOLA SETTECENTOQUARANTASETTE PER CENTO) ANNUO NOMINALE CONVERTIBILETRIMESTRALMENTE. B) TASSO DI INTERESSE APPLICATO DURANTE IL PERIODO DI AMMORTAMENTO DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO 6 (SEI), PUNTO 2 (DUE): - 1,10 (UNO VIRGOLA DIECI) PUNTI IN PIU' DELL EURIBOR EURO INTERBANK OFFERED RATE 3 MESI, MEDIA % MESE PRECEDENTE, COME SOPRA RILEVATO. NEL MESE IN CORSO VIENE APPLICATA LA MEDIA DEL MESE PRECEDENTE. IL TASSO VIENE PERTANTO AGGIORNATO OGNI MESE CON DECORRENZA INIZIO MESE. QUALORA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LARILEVAZIONE DI TALE TASSO, VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUALE PARAMETRO DI INDICIZZO, IL LIBOR 3 MESI , RIFERITO ALL EURO, QUOTATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME RILEVATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, MAGGIORATO DELLO SPREAD DI CUI SOPRA; IN CASO DI AUMENTO O DIMINUZIONE DI QUEST ULTIMO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, IL TASSO DI INTERESSE VERRA' MODIFICATO NELLA MISURA DELLE INTERVENUTE VARIAZIONI, E RIMARRA' IN VIGORE PERLA DURATA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE. TASSO DI MORA: IN RAGIONE DI 1,00 (UNO) PUNTI IN PIU' DEL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA APPLICATO IN VIGORE IL DECIMO GIORNO LAVORATIVO DELLA QUINDICINA (DEL MESE) ANTECEDENTE LA SCADENZA DELLA RATA. FERME RESTANDO LE PREVISIONI DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 7, NELL EVENTUALITA' DI FRAZIONAMENTO E CONSEGUENTE SUDDIVISIONE IN QUOTE DEL MUTUO, SI RENDERANNO APPLICABILI LE SEGUENTI CONDIZIONI MASSIME DI TASSO D INTERESSE,COMUNQUE NEL RISPETTO DELLA L. 108/96: PER OPERAZIONI REGOLATE A TASSO VARIABILE: IN CASO DI UNITA' IMMOBILIARE DA ADIBIRE AD ABITAZIONE: - 1,50 (UNO VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI IN PIU' DEL PARAMETRO COME SOPRA SPECIFICATO IN CASO DI DURATA FINO A 10 ANNI; - 1,75 (UNO VIRGOLA SETTANTACINQUE) PUNTI IN PIU' DEL PARAMETRO COME SOPRA SPECIFICATO IN CASO DI DURATA FINO A 15 ANNI; - 2,00 (DUE VIRGOLA ZERO ZERO) PUNTI IN PIU' DEL PARAMETRO COME SOPRA SPECIFICATOIN CASO DI DURATA FINO A 20 ANNI; IN CASO DI UNITA' IMMOBILIARE CON ALTRE DESTINAZIONI (NEGOZI, UFFICI, ECC.): - 1,50 (UNO VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI IN PIU' DEL PARAMETRO COME SOPRA SPECIFICATO; - DELL'IMPORTO DELLE SPESE, COMPETENZE ED ONERI GIUDIZIALI ED EXTRAGIUDIZIALI CHE LA BANCA SOPPORTASSE PER LA TUTELA ED IL RECUPERO DEL PROPRIO CREDITO E CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART. 2855, 1B COMMA COD. CIV.; DEL PAGAMENTO DELLE SPESED'ATTO, DEL RIMBORSO DI TUTTE LE SOMME CHE LA BANCA PAGASSE PER CONTO DELLA PARTE MUTUATARIA E DELLA RIFUSIONE DI IMPOSTE E TASSE E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO; - DELL'IMPORTO PER ONERI ED AGGRAVI CONSEGUENTI A MODIFICA E/O NUOVA INTERPRETAZIONE, ANCHE DI CARATTERE AMMINISTRATIVO, DELLE NORME E DELLE DISPOSIZIONI CHE DISCIPLINANO L'OPERAZIONE. LA BANCA SI RISERVA COMUNQUE LA FACOLTA' DI MODIFICARE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATEAL FINANZIAMENTO - ESCLUSE QUELLE DI TASSO DI INTERESSE E/O DEGLI ELEMENTI CHE CONCORRONO ALLA SUA DETERMINAZIONE - RISPETTANDO, IN CASO DI VARIAZIONE IN SENSO SFAVOREVOLE ALLA PARTE MUTUATARIA, LE PRESCRIZIONI DI LEGGE IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI. D) SONO CAUSA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO: - IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, IN TUTTO O IN PARTE, DI UNA QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO E/O DEGLI INTERESSI ERELATIVI ACCESSORI - L'INADEMPIMENTO DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA ANCHE DI UNA SOLA DELLE ABBLIGAZIONI ASSUNTE OD ASSUMENDE CON LA BANCA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO; - L'ALIENAZIONE DEI

Ispezione telematica

n. T 97384 del 08/01/2018

Inizio ispezione 08/01/2018 11:21:22

Richiedente VLRSMN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 8434

Registro particolare n. 2143 *Presentazione n.* 119 *del* 16/03/2007

BENI OGGETTO DELLA GARANZIA, LA CONCESSIONE DEGLI STESSI IN LOCAZIONE O IN AFFITTO, LA COSTITUZIONE IN IPOTECA, DI VINCOLI ALLA PROPRIETA' O AL GODIMENTO DELLA STESSA, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITO DIPENDENTE DAL FINANZIAMENTO, SENZA PREVENTIVOASSENSO SCRITTO MANCATA DESTINAZIONE DEL FINANZIAMENTO AGLI SCOPI PER CUI E' STATO CONCESSO; - LA MANCATA DESTINAZIONE DEL FINANZIAMENTO AGLI SCOPI PER CUI E' STATO CONCESSO; - LA NON VERIDICITA' DI DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E COMUNICAZIONI FATTE ALLA BANCA. E) AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE CENTRALE IN VERONA PIAZZA NOGARA N. 2

Ispezione telematica

n. T 97384 del 08/01/2018

Inizio ispezione 08/01/2018 11:21:22

Richiedente VLRSMN

Tassa versata € 3,60

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione *Numero di registro particolare* 2143 *del* 16/03/2007

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 18/11/2008 *Servizio di P.I. di* REGGIO EMILIA
Registro particolare n. 6144 *Registro generale n.* 37119
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 28/01/2009 *Servizio di P.I. di* REGGIO EMILIA
Registro particolare n. 422 *Registro generale n.* 2456
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 06/05/2009 *Servizio di P.I. di* REGGIO EMILIA
Registro particolare n. 1927 *Registro generale n.* 11089
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 12/10/2009 *Servizio di P.I. di* REGGIO EMILIA
Registro particolare n. 4211 *Registro generale n.* 23223
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 29/03/2010 *Servizio di P.I. di* REGGIO EMILIA
Registro particolare n. 1265 *Registro generale n.* 7161
Tipo di atto: 0800 - ATTO DI PROROGA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO

ANNOTAZIONE presentata il 09/03/2011 *Servizio di P.I. di* REGGIO EMILIA
Registro particolare n. 909 *Registro generale n.* 5257
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

Dott.ssa RAFFAELLA FERRETTI
NOTAIO
Via S. Matteo, 56/2 - 42020 S. POLO D'ENZA (RE)
Tel. e Fax 0522 874047
Via Borsellino, 18 - 42100 REGGIO EMILIA
Tel. 0522 513476 - 0522 517212 - Fax 0522 921252

RESP. UT
COMUNE DI SAN POLO D'ENZA (RE)
PROT. N. 3011 Cat. 10
12 APR. 2008
Classe 2 Fasc. 1
P.C. Il SINDACO

Rep.N.40720 *Racc.N. 10514*

CONVENZIONE per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'ambito denominato AR.13 loc.Pontenovo (ex latteria Branzana)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette, il giorno ventisette del mese di marzo, 27 marzo 2007

In Reggio Emilia, in un locale dell'edificio in via Borsellino n. 18,

Innanzi a me Dott.ssa RAFFAELLA FERRETTI, Notaio in San Polo d'Enza, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti rinunziato espressamente d'accordo fra loro e con il mio consenso,

Registrato a
REGGIO EMILIA
il 13/4/2007
n. 5130
Esatte
Euro 168,00
trascrizione
Euro /

SONO PRESENTI:

1. **Comune di San Polo d'Enza** con sede in San Polo d'Enza, Piazza IV Novembre 1, CF-p.IVA 00445450356., rappresentato dal Responsabile del Terzo Servizio Assetto ed Uso del territorio-Ambiente Ana Maria de Balbin Pacios, nata a Madrid (Spagna) il 10/07/1967 e residente a Reggio Emilia in Via Dimitrov n.12, tale nominata in forza di provvedimento del Signor Sindaco del 21 (ventuno) dicembre 2006 (duemilasei), n. 7, che in copia conforme è allegato sotto lettera "A" al mio precedente atto in data 20 febbraio 2007 Rep.N. 40496/10383, registrato a Reggio Emilia il 9 marzo 2007 al n. 3274, la quale interviene nel presente atto nell'esclusivo interesse, in nome e per conto del Comune stesso, e in esecuzione di delibera del Consiglio Comunale n. 83, del 22 (ventidue) novembre 2006 (duemilasei), che in copia conforme si allega sotto "A" esecutiva ai sensi di legge;
2. **il Signor:**
   - Orlandini Giovanni, nato a San Polo d'Enza (RE) il 01 settembre 1944, ivi residente in via C. Prampolini n. 12 (CF. RLN GNN 44P01 I123H) ;

   il quale dichiara di intervenire, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società "IMMOBILIARE SAMPOLESE S.R.L." con sede a San Polo d'Enza (RE), in via Prampolini n. 12, iscritta al numero 242157 R.E.A: tenuto presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia, C.F. e numero di iscrizione al Registro Imprese 01999740358 società proprietaria delle aree oggetto del Piano Urbanistico Attuativo AR. 13 e di seguito denominato "Soggetti Attuatori" al presente facoltizzato in forza di verbale del Consiglio di Amministrazione in data 15 febbraio 2007 di seguito denominata "Soggetti Attuatori";

Comparenti delle cui identità personali, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

Premesso:

- che i soggetti attuatori sono proprietari delle aree

Dott. Proc. RAFFAELLA FERRETTI - NOTAIO
S. POLO D'ENZA - Via San Matteo, 56/2 - Tel. e Fax 0522/874047
REGGIO EMILIA - Via P. Borsellino, 18 - Tel. 0522/513476-517212 - Fax 0522/921252

costituenti il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto denominato ambito AR .13 , di complessivi mq 7210,00 come da seguente dettaglio:

- Immobiliare Sampolese proprietaria delle aree attualmente censite al NCEU al Fg 16 mapp.li 83 sub 4 e sub 6 mq 6490,00 nella misura del 90,01%;

Comune di San Polo d'Enza proprietario dei terreni censiti al Fg 16 mapp.li 18, 19 e tratto di strada vicinale per complessivi mq 720,00 nella misura del 9,99%;

- che il Comune di San Polo d'Enza con deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 20.05.2003 esecutiva a norma di legge ha approvato il " PIANO STRUTTURALE COMUNALE" con "REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO" con norme e schede allegate;
- che il Comune San Polo d'Enza con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 24.04.2005 esecutiva a norma di legge ha approvato "VARIANTE al REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO" con norme e schede allegate;
- che in base al vigente Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico-Edilizio le aree sopraccitate sono classificate come Ambito AR .13;
- che i soggetti attuatori in data 17/10/2003 prot 8997 hanno presentato *"Richiesta di Candidatura per le aree sopracitate per la selezione degli ambiti territoriali da inserire nel primo Piano Operativo Comunale"*;
- che i soggetti attuatori in data 15/04/2004 prot. 3224 hanno sottoscritto *"Atto unilaterale d'obbligo, preliminare all'accordo di cui all'art.18 della L.R.n.20/2000 ed in riferimento all'articolo 11 della Legge 07.08.1990 n.241"*;
- che il Comune di San Polo d'Enza con Deliberazione n.34 del 24.04.2004 ha adottato il primo Piano Operativo Comunale, comprendente le aree sopracitate costituenti l'ambito AR .13;
- che il Comune di San Polo d'Enza con Deliberazione n.22 del 26.02.2005 ha approvato il primo Piano Operativo Comunale, comprendente le aree sopracitate /costituenti l'ambito AR .13;
- che con Deliberazione di Giunta Comunale n.33 del 14.04.2005 sono stati autorizzati i proprietari degli ambiti inclusi nel Piano Operativo Comunale alla presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e si sono stabilite le modalità tecnico-amministrative di attuazione di detti Piani Urbanistici Attuativi;
- che in data 30 dicembre 2005 i soggetti attuatori hanno presentato il progetto di Piano Urbanistico Attuativo e che questo è stato depositato e pubblicato nelle forme stabilite dal 14/8/2006 al 12/10/2006;
- che entro la scadenza del periodo di deposito sono/non sono pervenute osservazioni al progetto depositato;

- che la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ha espresso parere favorevole nella seduta del 19 ottobre 2006 con verbale n. 21 e del 3 novembre 2006 n. 22;
- che il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 83 del 22 novembre 2006 ha deciso in merito alle osservazioni ricevute ed ha approvato il progetto di Piano Urbanistico Attuativo;
- che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 31 comma 6 della L.R.20/2000 modificata, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e il soggetto attuatore;
- che in forza di quanto stabilito con la citata Deliberazione di Giunta Comunale n.33 del 14.04.2005 la presente convenzione assume anche il valore di "Accordo con i privati" ai sensi e per gli effetti del combinato normativo disposto dall'art. 30 comma 10 e dall'art.18 della L.R.20/2000;

Visto il DPR 06.06.2001 n.380, la Legge Regionale 24.03.2000 n.20, la Legge Regionale 25.11.2002 n.31 e la restante normativa vigente in materia nei rispettivi testi vigenti;

tutto ciò premesso

i soggetti attuatori ed il Comune di San Polo d'Enza come sopra rappresentati,

convengono e stipulano

la seguente convenzione attuativa del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto;

Art. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

I soggetti attuatori si obbligano espressamente, per sé medesimi e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dallo stesso accettati senza alcuna riserva.

Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dell'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata denominato "ex latteria branzana" relativo ad area classificata nel P.S.C. vigente come AR .13 ed inclusa nel vigente P.O.C..

Gli interventi previsti sono quelli rappresentati negli elaborati progettuali e normativi del Piano Urbanistico Attuativo approvato che vengono assunti a parte integrante e sostanziale del presente atto.

Gli elaborati tecnici costituenti il P.U.A. sono quelli prescritti dal vigente R.U.E che di seguito si elencano:

ELABORATI TECNICI

RELAZIONI:

1r Norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici;

2r Documentazione attestante il titolo ad intervenire;

3r Documentazione catastale;

4r Documentazione fotografica;

5r Relazione tecnica descrittiva ed allegato 5r A DESCRIZIONE DEL VERDE;

6r Relazione geologica e/o geotecnica;

7r Schema di convenzione.

TAVOLE:

1 Dimostrazione della equiparazione della capacità edificatoria massima SC;

2 Stralcio della cartografia urbanistica-catastale;

3 Stato di fatto plani-altimetrico (planimetria - sezioni);

3a Stato di fatto plani-altimetrico ;

3b Stato di fatto del verde e delle essenze legnose;

3c Rosso e giallo

4 Zonizzazione e calcolo delle superfici;

5 Aree pubbliche private e standards;

6 Planimetria generale - sezioni - viste;

6 bis Planimetria generale - sezioni - visteprospetti

7 Schema di impianto del verde e viste prospettiche;

8 Segnaletica stradale di progetto;

9 Tipologie edilizie e destinazioni d'uso;

10a Schema degli impianti acque bianche e nere;

10b Schema degli impianti illuminazione pubblica;

10c Schema degli impianti acqua e gas;

10d Schema degli impianti linea elettrica e telefonica;

11 Ipotesi progettuale per la prosecuzione della pista ciclabile.

Art. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del progetto in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni di cui alla Legge Regionale n°20/2000 e successive modifiche e integrazioni e della Normativa del vigente P.S.C. che destina l'area interessata dal P.U.A. a AR .13

Le attività, gli indici e le destinazioni d'uso ammessi sono desunti dagli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione, redatte sulla base del vigente P.S.C. e R.U.E.

DATI PROGETTUALI:

devono essere desunti dal progetto e dalle NTA, si riporta un

breve elenco esplicativo

Superfice Territoriale Ambito AR .13 mq 8540,00

Carichi insediativi massimi ammissibili Ambito 25% : SC

mq 2112,50

Superficie Territoriale Sub-ambito soggetto attuatore:

mq 7210,00.

Carichi insediativi massimi ammissibili Sub-ambito sogg.attuatore: SC

mq 1802,50

Indice di Utilizzazione Territoriale:

mq/mq 0,25

Indice di Utilizzazione Fondiaria:

mq/mq 0,50

Superficie Fondiaria:

mq 3584,75

Parcheggi Pubblici di cessione (P1+P2):

n.p.a. _____ mq. 1047,60

Superficie a strade di cessione:

mq. 625,00

Aree "U" di cessione:

mq. 930,30

Totale aree di cessione:

mq. 3198,45

Altezza massima fabbricati:

ml. 10,00

N.ro massimo di piani fuori terra:

n. 3

Distanza dai confini di proprietà, di zona e tra i fabbricati: ml. > 5,00

Indice di visuale libera:

ml./ml. > 0,5

Rapporto di copertura:

33 % della SF

Distanza dalle strade interne e/o esterne al comparto:

ml. > 5,00

Tipologie edilizie ammesse: sostituzioni e integrazioni edilizie di qualità, a bassa densità.

Parcheggi pertinenziali e autorimesse private: minimo n.2 p.a. per U.I. o n..1 p.a ogni 50 mq. di SC; negli interventi di NC, almeno n.1 autorimessa per U.I. residenziale;

Usi consentiti: U1 (residenziale), U8 (magazzini, depositi, ecc)

Cambio d'Uso: è ammesso il cambio d'uso solo ed esclusivamente per gli usi previsti nel piano; il nuovo uso viene ammesso a condizione che venga reperita, realizzata e ceduta la quota di dotazioni territoriali nella eventuale misura aggiuntiva prevista per il nuovo uso; si applica comunque la normativa di riferimento del R.U.E. attinenti i casi specifici ed i criteri di monetizzazione.

Art. 4 IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEI SOGGETTI

ATTUATORI

Gli oneri a carico dei soggetti attuatori per la realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo di cui trattasi consistono:

a) Nella cessione gratuita al Comune di San Polo d'Enza delle aree occorrenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno del comparto;
b) Nell'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno del comparto elencate al successivo art.5;
c) Nell'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di opere fuori comparto per un totale di spesa pari a € 48000,00 oltre IVA: tra cui il proseguimento della pista ciclabile prevista all'interno del comparto , identificate nella Tav.12 e meglio specificate al successivo art. 6;
d) Nell'assunzione, in rapporto all'edificato, degli oneri concessori afferenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con esclusione della quota parte relativa alle opere realizzate, come meglio specificato al successivo art. 11;
e) Nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie per gli oneri sopra citati.

Gli oneri di cui sopra, garanzie incluse, vengono assunti dai soggetti attuatori. I termini e le modalità di adempimento delle suddette obbligazioni sono precisate negli articoli seguenti.

Art. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE Primaria e Secondaria

Le opere di U1 e di U2 a carico del Soggetto Attuatore sono individuate dalla vigente legislazione nazionale e regionale, nonchè dal Titolo 2 del vigente RUE in loro applicazione e consistono in:

Opere di urbanizzazione primaria:

- Strade e spazi di sosta e parcheggio pubblico (P1);
- Fognature e spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti;
- Sistema di distribuzione dell'acqua;
- Reti tecnologiche di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono e sottostazioni;
- Pubblica Illuminazione;
- Percorso pedonale/ciclabile;
- Verde Pubblico;

Opere di urbanizzazione secondaria:

- Parcheggi Pubblici (P2).

;

Opere di urbanizzazione fuori comparto:

- proseguimento di pista ciclabile

Art. 6 - OPERE FUORI COMParto

Il soggetto attuatore si impegna alla realizzazione di opere

fuori comparto per un importo complessivo di Euro 48000,00 oltre IVA nella misura di legge.
Nel caso specifico è previsto il proseguimento della pista ciclabile in adiacenza al Rio Bottazzo a parziale copertura dell'importo. Per la quota restante saranno realizzate delle economie, come concordato con l'Amministrazione Comunale.
Entro anni 2 dalla data di stipula del presente atto, l'Amministrazione Comunale si impegna a redigere la progettazione delle opere di cui sopra che il Soggetto Attuatore sarà tenuto a realizzare secondo le specifiche tecniche previste.
Il Soggetto Attuatore assumerà l'onere della realizzazione di dette opere a titolo di Soggetto Appaltatore di Lavori Pubblici e sarà pertanto tenuto al rispetto di tutte le disposizioni normative in materia di lavori pubblici.
Restano comunque a carico dell'Amministrazione:
- le procedure amministrative e contrattuali di affidamento delle opere;
- la redazione della progettazione comprensiva di tutti i nulla osta previsti per legge (servitù, espropri ecc);
- la messa a disposizione delle aree oggetto dei lavori;
- la Direzione Lavori e gli adempimenti finali di Collaudo.

L'Amministrazione Comunale trasmetterà la progettazione della opere al Soggetto Attuatore che entro 15 giorni dal ricevimento dovrà trasmettere specifica comunicazione di accettazione.
Nel caso in cui il Soggetto Attuatore non ritenga congrua e remunerativa l'esecuzione delle opere di cui alla progettazione dell'Amministrazione Comunale, entro il medesimo termine di giorni 15, è tenuto a trasmettere formale rinuncia e contestualmente versare alla Tesoreria Comunale il previsto contributo di Euro 48.000,00.
Per motivi di pianificazione e programmazione delle proprie opere pubbliche, rimane comunque esclusiva facoltà della Amministrazione Comunale non procedere alla progettazione delle opere e richiedere il pagamento al Soggetto Attuatore del previsto contributo di Euro 48.000,00; in tale eventualità il Soggetto Attuatore sarà tenuto al pagamento del previsto contributo entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione.
In assenza di ogni disposizione da parte dell'Amministrazione Comunale, alla scadenza del termine previsto di anni 2, il Soggetto Attuatore è comunque tenuto al pagamento del previsto contributo di Euro 48.000,00 entro il medesimo termine di 15 giorni.

Art. 7 - MODALITA' ESECUTIVE DEL PIANO E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 5 viene assunta dai Soggetti Attuatori i quali si impegnano ad eseguirle a proprie cure e spese, separatamente o

consorzialmente in conformità al progetto esecutivo che verrà autorizzato con apposito Permesso di Costruire, da rilasciarsi a cura del Comune di San Polo d'Enza ed in attuazione agli accordi preliminari con le Aziende erogatrici dei servizi tecnologici intesi a garantire la fattibilità tecnico economica degli allacciamenti e delle relative forniture, od il loro potenziamento ed adeguamento in rapporto ai tipi di insediamento previsti all'interno del comparto. Tali accordi, che s'intendono far parte integrante del progetto delle opere di U1 da realizzare, riguarderanno:

- -energia elettrica;
- -servizi telefonici;
- -distribuzione idrica;
- -distribuzione del gas;
- -allaccio alla pubblica fognatura.

Nel caso di esecuzione diretta della propria quota di opere di urbanizzazione da parte di singole Ditte proprietarie, le opere da eseguirsi, così come individuate in apposita cartografia di progetto esecutivo, autorizzato con specifico Permesso di Costruire riguardante le opere di urbanizzazione, dovranno essere realizzate obbligatoriamente in modo coordinato dalla Direzione Lavori con gli altri interventi concomitanti.

I lavori inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere iniziati entro un anno dalla stipula della presente convenzione, fatti salvi i tempi tecnico-amministrativi per il rilascio del Permesso di Costruire.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate contestualmente alla edificazione dei fabbricati da realizzare all'interno del Piano Particolareggiato; in particolare il Soggetto Attuatore dovrà realizzare prioritariamente e con caratteristiche di funzionalità le massicciate stradali e le reti interrate di fognatura, illuminazione pubblica, acquedotto, gasdotto, energia elettrica e telefonica. I manti di usura delle strade, le sistemazioni superficiali dei parcheggi, dei pedonali, e l'illuminazione pubblica saranno invece realizzati prima del rilascio delle certificazioni di conformità edilizia e o agibilità dei fabbricati a cui le opere di urbanizzazione sono a servizio.

Le opere di urbanizzazione dovranno comunque essere eseguite nel termine massimo di validità del P.U.A., pari a dieci anni dalla data di stipula della presente convenzione.

I fabbricati all'interno del Piano potranno essere realizzati anche da persone diverse dai Soggetti Attuatori (attuali proprietari dell'area) ma in questo caso i successori nella proprietà subentreranno negli obblighi derivanti dalla presente convenzione, in quanto tali obblighi non siano stati già soddisfatti dai Soggetti Attuatori e per quanto di

competenza.
I singoli Permessi di Costruire per la costruzione degli edifici all'interno del Piano potranno essere rilasciati solo dopo il rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dell'intero P.U.A.
In ogni caso le certificazioni di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati sono subordinate al completamento funzionale delle opere di urbanizzazione al diretto servizio dei fabbricati.
L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e la costruzione dei fabbricati compresi all'interno del P.U.A. avverranno in base alla normativa del P.U.A. medesimo e nel rispetto della vigente normativa edilizia.
Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente l'impianto urbanistico - tipologico del P.U.A. dovrà essere autorizzata dal Comune di San Polo d'Enza nei modi e forme di legge.
Per le variazioni non sostanziali all'impostazione planivolumetrica prevista nel progetto di P.U.A., a mezzo di varianti ai singoli Permessi di Costruire, sono possibili quelle modifiche che si dovessero rendere necessarie dalle precisazioni emergenti durante la progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione e degli edifici, senza tuttavia alterare o modificare i parametri e gli indici urbanistici oltre il 10% in aumento o in diminuzione e comunque nel rispetto dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi di P.S.C.
Il termine di validità della presente convenzione è stabilito in dieci anni dalla data della sua stipulazione per atto pubblico.

Art. 8 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione sono quelle indicate dalle tavole del PUA approvato nonchè nei rispettivi disciplinari tecnici e verranno meglio specificate nel progetto esecutivo che verrà autorizzato con specifico Permesso di Costruire ad esse relativo; in particolare le strade e i parcheggi dovranno essere corredati dalla relativa segnaletica verticale ed orizzontale da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficio di Polizia Municipale.
Le opere di urbanizzazione realizzate dovranno corrispondere esattamente a quelle previste negli elaborati progettuali autorizzati con Permesso di Costruire che verrà rilasciato dal Comune di San Polo d'Enza;
Le opere relative alla erogazione di pubblici servizi dovranno inoltre essere conformi alle normative vigenti in materia alla data di stipula della presente convenzione, ed alle specifiche tecniche degli enti operanti nei servizi: Comune di San Polo d'Enza, ENEL, TELECOM, AGAC, con

possibilità di modifica dei tracciati qualora in sede esecutiva siano impartite dalle aziende suddette indicazioni per soluzioni diverse da quelle progettate.

A livello generale le opere di urbanizzazione devono rispondere a criteri di economica gestione e semplice manutenzione ed essere prive di barriere architettoniche ai sensi della normativa vigente.

Art. 9 - VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I Soggetti Attuatori, o i suoi aventi causa, sono tenuti a comunicare all'Ufficio Tecnico del Comune di San Polo d'Enza la data di inizio dei lavori, nonchè di sospensioni e riprese dei lavori, relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione. La vigilanza in corso dell'opera compete al precitato Ufficio Tecnico Comunale il quale può disporre la eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità, nonché ordinare quelle prescrizioni tecniche che ritiene necessarie per la buona esecuzione degli stessi.

L'inadempienza, l'incompletezza o l'inidoneità della esecuzione delle opere previste, autorizzerà il Comune di San Polo d'Enza, previo avviso ai soggetti attuatori, a provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere utilizzando le garanzie e facendo gravare sui soggetti attuatori ogni onere riflesso.

Alla fine dei lavori i soggetti attuatori sono tenuti a darne comunicazione al Comune, facendo richiesta di collaudo finale e di presa in carico delle opere.

La richiesta dovrà essere corredata da ogni documentazione tecnica o amministrativa necessaria (Dichiarazioni conformità impianti tecnologici L46/90, frazionamenti, ecc.).

A lavori ultimati i Soggetti Attuatori incaricheranno a proprie spese un tecnico abilitato per il collaudo delle opere eseguite ed inoltreranno richiesta al Comune di San Polo d'Enza per l'accertamento della conformità delle opere eseguite.

Entro 90 giorni dalla richiesta inoltrata dai Soggetti Attuatori per l'accertamento della conformità delle opere eseguite, l'Ufficio Tecnico Comunale con l'eventuale tecnico collaudatore è tenuto ad eseguire sopralluogo in contraddittorio con i soggetti attuatori, onde accertare la regolarità delle opere eseguite, rilasciare il citato certificato di collaudo ed addivenire alla presa in carico delle opere medesime.

Entro 90 giorni dal sopralluogo di collaudo e solo in caso di collaudo favorevole il Comune di San Polo d'Enza rilascerà ai Soggetti Attuatori o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, in assenza di comprovati ed estrinsecati motivi ostativi, il relativo certificato di collaudo e verbale di presa in consegna delle opere.

All'atto del rilascio del certificato di collaudo e del

verbale di presa in consegna delle opere la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione passerà in carico al Comune di San Polo d'Enza anche in attesa del formale rogito di acquisizione delle aree.
Dal collaudo è possibile escludere, a richiesta del soggetto attuatore, la realizzazione dello strato d'usura (spessore 30-40 mm) e del manto di protezione con emulsione acida saturata delle strade, e la messa a dimora delle piante previste nelle aree verdi. Tali opere dovranno essere garantite con apposita polizza fidejussoria di importo corrispondente all'ammontare delle opere stesse, e dovranno essere collaudate successivamente ad avvenuta esecuzione delle stesse e decorso almeno un anno dalla messa a dimora delle piante o ad avvenuto svolgimento di un intero ciclo vegetativo per garantire l'avvenuto attecchimento delle piante stesse.
In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione previste dovranno essere realizzate entro i termini previsti del P.U.A..
Gli onorari dell'eventuale tecnico collaudatore e tutte le spese di strumentazione, prove e misure inerenti il collaudo, che l'Ufficio Tecnico Comunale riterrà necessarie, sono a carico dei soggetti attuatori.
Le garanzie finanziarie verranno svincolate entro 10 giorni dalla stipula del formale rogito di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune di San Polo d'Enza.

Art. 10 - Manutenzione DELLE OPERE DI urbanizzazione

Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, e fino alla loro effettiva consegna e presa in carico al Comune di San Polo d'Enza, a seguito del rilascio del certificato di collaudo di cui al punto 9) tutti gli oneri di custodia, manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale relativa all'esecuzione delle opere ed all'uso delle medesime sono ad esclusivo carico dei Soggetti Attuatori.
Al momento della presa in carico le opere dovranno risultare in perfetto stato di manutenzione.

Art. 11 - GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna a prestare a favore del Comune di San Polo d'Enza apposite fidejussioni bancarie o assicurative, per i seguenti importi:

- Euro 200.981,79 corrispondente al 100% (cento per cento) dell'importo complessivo (IVA compresa) delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare nel comparto, come risultante da specifico computo metrico estimativo facente parte degli atti di P.U.A..
- Euro 48.000,00 corrispondente al 100% (cento per cento) dell'importo complessivo (IVA compresa) delle opere

esterne al comparto.

Nel contratto fidejussorio bancario, o nella Polizza Cauzionale, che dovrà essere presentato al momento della stipula della presente convenzione deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile, e l'Istituto fidejussorio deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune anche in caso di fallimento o di avvio di procedura concorsuale interessante il debitore principale.

Lo svincolo avverrà soltanto ed esclusivamente tramite lettera liberatoria del Comune di San Polo d'Enza.

Le garanzie finanziarie verranno svincolate entro 10 giorni dalla stipula del formale rogito di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune di San Polo d'Enza.

Le garanzie fidejussorie, su richiesta della ditta proprietaria potranno essere restituite per stati di avanzamento dei lavori, che dovranno essere presentati e sottoscritti dal Direttore dei Lavori, proporzionalmente alla quota di ogni stato rispetto all'importo globale delle opere di urbanizzazione primaria; in ogni caso però le fidejussioni, o le polizze cauzionali, non potranno essere svincolate prima del collaudo per una quota superiore all'50% della fidejussione stessa e comunque non oltre al 75%.

Art. 12 - ONERI DI CONCESSIONE AFFERENTI LE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED IL COSTO DI COSTRUZIONE

Gli oneri concessori afferenti le opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria, gravanti i Soggetti Attuatori e/o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo in relazione ai progetti edilizi esecutivi, verranno integralmente corrisposti secondo le modalità ed i parametri vigenti al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, dedotte le quote derivanti dalla realizzazione e cessione delle aree e delle opere eseguite, come stabilito dalla vigente normativa in materia e di seguito specificato:

- Gli oneri concessori afferenti le urbanizzazioni primarie U1, competono per intero ad eccezione delle opere realizzate, di cui all'art.5);
- Gli oneri concessori afferenti le urbanizzazioni secondarie U2, competono per intero ad eccezione delle opere realizzate, di cui all'art. 5.

Gli oneri concessori afferenti il costo di costruzione stabiliti in relazione ai progetti esecutivi dei fabbricati, verranno corrisposti in conformità e con le modalità vigenti al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

Art. 13 - RAPPORTI FRA I SOGGETTI ATTUATORI ED I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA

Qualora i Soggetti Attuatori procedano ad alienazione dei singoli lotti potranno trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente convenzione. In caso diverso e nel caso

di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i Soggetti Attuatori e loro successori od aventi causa, restano solidamente responsabili verso il Comune di San Polo d'Enza di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

I Soggetti Attuatori, per sè e loro aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di San Polo d'Enza copia autentica della stessa:

"l'acquirente dichiara di essere perfettamente a conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione Urbanistica stipulata dai Soggetti Attuatori con il Comune di San Polo d'Enza in data ..... e registrata in data ..... con n°..... e di accettarne i relativi effetti formali e sostanziali".

A prescindere comunque da quanto sopra, i Soggetti Attuatori restano solidalmente garanti verso il Comune di San Polo d'Enza degli impegni assunti in quanto sono i titolari delle garanzie finanziarie di cui al precedente art.10.

Non possono comunque essere trasferiti gli oneri riguardanti la cessione al Comune delle aree di Urbanizzazione, salvo previa autorizzazione del Consiglio Comunale, stipula di nuova Convenzione e assunzione di idonee garanzie.

Art. 14 - SPESE, IMPOSTE E TASSE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto ed a quello successivo notarile di ratifica, sono a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 15 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Eventuali controversie sulla interpretazione e sulla esecuzione della presente convenzione sono demandate al giudizio di un collegio arbitrale composto da tre membri, due di nomina delle parti e il terzo, con funzioni di Presidente, di nomina dei primi due o, in caso di disaccordo, di nomina del Presidente del tribunale di Reggio Emilia su iniziativa della parte più diligente.

Il collegio arbitrale deciderà secondo equità, anche sulle spese, nel rispetto della disciplina di cui agli artt.806 e seguenti del Codice di procedura Civile.

Art. 16 - SANZIONI

In caso di inosservanza, da parte del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, degli obblighi assunti con la presente convenzione saranno applicate le specifiche sanzioni di Legge.

E' fatta espressa, concorde dispensa dalla lettura degli allegati.

E richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto, scritto in parte a macchina, con inchiostro indelebile, sotto mia direzione, da persona di mia fiducia e da me Notaio integrato a mano su sette fogli, di cui occupa ventisette facciate,

questa compresa, e ne ho dato lettura ai Comparenti, che lo approvano e con me lo sottoscrivono, in fine e a margine, a norma di legge, alle ore 13,50 (tredici e minuti cinquanta).

F.TO: ANA MARIA DE BALBIN PACIOS

F.TO: ORLANDINI GIOVANNI

F.TO: RAFFAELLA FERRETTI NOTAIO



Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: REGGIO EMILIA

Comune: SAN POLO D`ENZA

Fascia/zona: Periferica/VIALE GRAMSCI-VIA SIMONINI-VIA BORGHI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	880	L	2,6	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	740	L	2,2	2,9	L
Box	NORMALE	500	670	L	1,9	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	2,9	3,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

mettiamoci la faccia


Positivo


Sufficiente


Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Torna alla pagina di ricerca

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: REGGIO EMILIA

Comune: SAN POLO D`ENZA

Fascia/zona: Periferica/VIALE GRAMSCI-VIA SIMONINI-VIA BORGHI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	390	L	1,3	1,6	L
Negozi	NORMALE	690	930	L	3,8	5,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

mettiamoci la faccia

Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Torna alla pagina di ricerca

AREA RISERVATA

Nomisma
SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI

BANCA DATI VALORI IMMOBILIARI

omune selezionato: **San Polo d''Enza**

ipologia selezionata: **Abitazioni Civili**

tato manutenzione selezionato: **Nuovo**

Minimo	Medio	Massimo
895,36	1.021,38	1.147,39

valori sono espressi in Euro al metro quadrato e aggiornati al 1° semestre 2017

umero di consultazioni effettuate:
anoni: 0
rezzi: 15
onsultazioni residue: 85
ata limite utilizzo: 23/11/2018

Ritorna alla pagina iniziale | Stampa