



SGT ASSOCIATI

Piccinini Silvia
Gianferrari Giampiero
Rizzi Alessandro

RELAZIONE ESTIMATIVA

COMUNE DI RIO SALICETO
"LOTTI VIA MARX - VIA AMENDOLA"



IDENTIFICAZIONE

Provincia	Comune	Indirizzo	
Reggio Emilia	Rio Saliceto	Via	Marx
Posizione	Composizione		
Sud	Quantità	Tipologia	Destinazione
Quartiere		Aree parzialmente edificabili	Residenziale
Centro Urbano	n.3		

Determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà

MARZO 2023

Reggio Emilia,

venerdì 31 marzo 2023

Richiedente valutazione	Comune di Rio Saliceto - Area Tecnica - Settore Assetto e Uso del Territorio		
Indirizzo	42010 Rio Saliceto (RE) - Piazza Carducci, 18		
C.F.	00377960356		
Valutatore	GIANFERRARI Geom. GIAMPIERO		
Indirizzo	42124 Reggio nell'Emilia (RE) - Via Meuccio Ruini n.10		
C.F.	GNFGPR62T10H223R		
N. Iscrizione	1506	Albo	Reggio Emilia
Posta Elettronica	piero@essegiti.com		giampiero.gianferrari@geopec.it

LOTTO	1	VALUTAZIONE AL		31/03/2023	€ 10.000,00	
Titolarità		Diritto di possesso		Quota	Ubicazione	
COMUNE DI RIO SALICETO		Proprietà		1/1	Rio Saliceto (RE) Via Marx, snc	
Composizione		Foglio	Mappale	Piano	Superficie Catastale	Valutazione
AREA PARZIALMENTE EDIFICABILE	28	365	T	112	m ²	€ 10.000,00

LOTTO	2	VALUTAZIONE AL		31/03/2023	€ 11.500,00	
Titolarità		Diritto di possesso		Quota	Ubicazione	
COMUNE DI RIO SALICETO		Proprietà		1/1	Rio Saliceto (RE) Via Marx, snc	
Composizione		Foglio	Mappale	Piano	Superficie Catastale	Valutazione
AREA PARZIALMENTE EDIFICABILE	28	366	T	126	m ²	€ 11.500,00

LOTTO	3	VALUTAZIONE AL		31/03/2023	€ 7.500,00	
Titolarità		Diritto di possesso		Quota	Ubicazione	
COMUNE DI RIO SALICETO		Proprietà		1/1	Rio Saliceto (RE) Via Marx, snc	
Composizione		Foglio	Mappale	Piano	Superficie Catastale	Valutazione
AREA PARZIALMENTE EDIFICABILE	28	367	T	80	m ²	€ 7.500,00

Il Tecnico incaricato



GIANFERRARI Geom. GIAMPIERO



Collegio Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Reggio Emilia

Iscrizione Albo
N. 1506

Geometra
Gianferrari Giampiero
C.F. GNFGPR62T10H223R

PREMESSA

Facendo seguito all'incarico affidatomi dall'ing. Tatiana Fontanesi nata a Correggio (RE) il 29 agosto 1979, Codice Fiscale FNTTN79M69D037Z, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica - Assetto e Uso del Territorio - del Comune di Rio Saliceto con sede a Rio Saliceto (RE) in Piazza Carducci n. 18, C.F. 00377960356, proprietaria dei terreni oggetto della presente, il sottoscritto, Geometra Gianferrari Giampiero libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n.1506, con domicilio professionale presso lo studio tecnico "SGT ASSOCIAZI Piccinini S. Gianferrari G. Rizzi A." in Reggio nell'Emilia Via Meuccio Ruini n.10, tel.0522506212, E-mail: piero@esegiti.com, PEC: giampiero.gianferrari@geopec.it, C.F.: GNFGPR52T10H223R, in qualità di esperto indipendente, ha proceduto alla redazione della presente perizia volta alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna degli immobili di seguito identificati:

RIO SALICETO (RE) - Lotti recintati posti in adiacenza al percorso pedonale che collega Via Marx a Via Amendola

DICHIARAZIONE DI INDIPENDENZA

Con riferimento all'operazione consistente nella determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna dei cespiti immobiliari di seguito indicati:

RIO SALICETO (RE) - Lotti recintati posti in adiacenza al percorso pedonale che collega Via Marx a Via Amendola

il sottoscritto Geometra Giampiero Gianferrari, incaricato di rendere la propria imparziale perizia ai fini della presente valutazione, attesta:

- la propria obiettività e indipendenza rispetto agli eventuali soggetti interessati alla valutazione del compendio in oggetto;
- di non utilizzare né fare affidamento su conclusioni non fondate, basate su qualunque tipo di pregiudizio, né presentare conclusioni atte ad alterare il valore della stessa;
- di non essere condizionato o influenzato e di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere alcun interesse nel compendio;
- di non essere persona collegata alla Committenza;
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva;
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione.

MANDATO

Il mandato affidato al sottoscritto consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna attribuibile alle porzioni immobiliari nello stato di fatto e di diritto riscontrato alla data del sopralluogo e alla data della presente.

ASSUNZIONI

- che a seguito del sopralluogo effettuato, ha potuto verificare il contesto, lo stato dei luoghi nel quale risultano inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente e le tipologie edilizie prevalenti in zona;
- che al fine di valutare le attuali richieste del mercato locale, per immobili comparabili a quelli in oggetto, ha conferito con operatori specializzati del settore immobiliare e della zona interessata;
- che sono stati ricercati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio atti di compravendita relativi a beni immobili assimilabili a quelli in valutazione;
- che sono stati verificati i valori assunti dal comune di Rio Saliceto ai fini IMU relativi alle aree fabbricabili;
- che sono stati reperiti i necessari documenti catastali dall'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Territorio relativi ai cespiti in oggetto;
- che sono stati reperiti i necessari documenti urbanistici dai preposti Uffici del Comune di Rio Saliceto relativi ai cespiti in oggetto;
- che sono state eseguite le operazioni di estimo ritenute più opportune ed utili, (MCA Market Comparision Approach, capitalizzazione dei redditi, punti di merito) ai fini della valutazione richiesta;

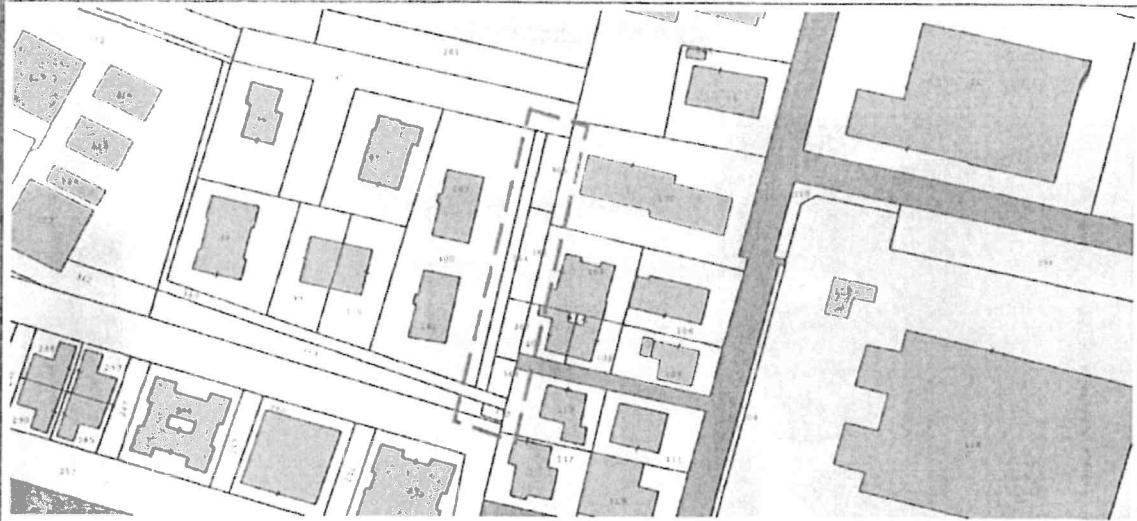
CRITERIO VALUTAZIONE:	VALORE DI MERCATO
	Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76. Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:
	"importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
	"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
	"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;
	"...dopo un'adeguata promozione commerciale..." 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, imposta, 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.

PROCEDIMENTO:	STIMA MONOPARAMETRICA
Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.	

PRECISAZIONI DOCUMENTALI			
I dati tecnici alla base della valutazione che, alla data della presente, verificati, congruenti e aggiornati, sinteticamente, in linea generale, contemplano e risultano forniti:			
COMMITTENTE	Atti di provenienza Bandi	Contratti di locazioni Planimetrie	Convenzioni Progetti di sviluppo
COMPETENTI UFFICI	Documentazione Catastale Documentazione Urbanistica	IMU- Valori aree edificabili OMI- Valori medi di mercato	VAM- Valori agricoli medi Pubblicità immobiliare Comparabili
VALUTATORE	Informazioni di mercato Conformità	Criteri estimativi Immagini e informazioni reperite in sede di sopralluogo	Analisi del segmento immobiliare

PRECISAZIONI ALLA PERIZIA	
In considerazione delle specifiche d'incarico previste il sottoscritto puntualizza inoltre quanto di seguito indicato:	
FRAZIONABILITÀ'	Gli immobili, così come identificati ai fini valutativi, altro non sono che le aree esistenti già suddivise e recintate che risultano essere, pertanto, la minima unità ai fini della commercializzazione.
CRITICITÀ'	Alla data della presente non si evidenziano palese criticità relative ai lotti in valutazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



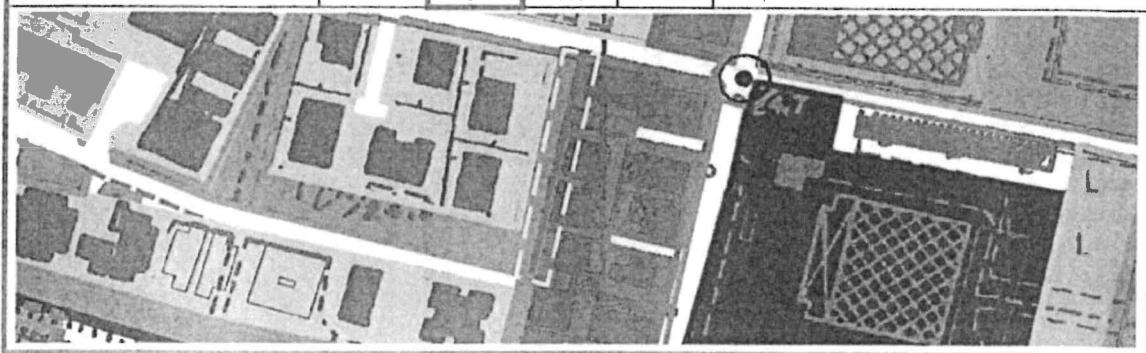
Il compendio oggetto di valutazione risulta allibrato in comune di Rio Saliceto coi seguenti identificati e dati di classamento:

CATASTO TERRENI									
LOTTO	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito Dominicale	Reddito Agrario		
1	28	365	Semin. Arbor.	1	112 m ²	€ 1,03	€ 1,16		
2	28	366	Semin. Arbor.	1	126 m ²	€ 1,15	€ 1,30		
3	28	367	Semin. Arbor.	1	80 m ²	€ 0,73	€ 0,83		
Titolarità			Codice Fiscale		Quota di possesso	Diritto di possesso			
COMUNE DI RIO SALICETO			00377960356		1/1	Proprietà			
PROVENIENZA									
Oggetto	Tipologia Atto	Data	Rogante	Rep.	Estremi di Registrazione				
Area	Compravendita	16/10/1974	Dr. Valentini	48979	Reggio Emilia 5/11/1974 n.5697				

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

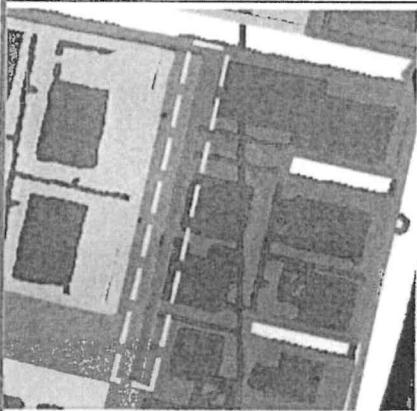
Sulla base delle informazioni fornite dalla Comitettanza e dalle risultanze delle indagini effettuate sul portale del Comune di Rio Saliceto, nella sezione dedicata all'urbanistica, emerge che le aree oggetto della perizia fanno parte degli ambiti urbani consolidati; di seguito quanto risulta in merito alla Classificazione Urbanistica:

Zonizzazione					
PRG 2000	Particella	Zona	Articolo	Strumento e Descrizione	
TAV.2 Variante N. 12/2020 Zonizzazione del Centro Urbano	365	B1	56	NTA	Tessuti prevalentemente residenziali di prima espansione
		G2	100		Verde pubblico attrezzato
TAV.2 Variante N. 12/2020 Zonizzazione del Centro Urbano	366	B1	56	NTA	Tessuti prevalentemente residenziali di prima espansione
		G2	100		Verde pubblico attrezzato
TAV.2 Variante N. 12/2020 Zonizzazione del Centro Urbano	367	B1	56	NTA	Tessuti prevalentemente residenziali di prima espansione
		G2	100		Verde pubblico attrezzato



DISCIPLINA URBANISTICA

Il vigente PRG classifica i lotti in valutazione come segue



STRUMENTI DI TUTELA E TRASFORMAZIONE DELL'AMBITO URBANO

Zone B1- tessuti prevalentemente residenziali di prima espansione Art.56



Zone G2 - verde pubblico attrezzato Art.100



Le N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del vigente PRG disciplinano le Zone in base alla seguente normativa;

Art. 56 - Zone B.1 - tessuti prevalentemente residenziali di prima espansione

1. Sono così classificate dal P.R.G. le parti del territorio comunale edificate a prevalente destinazione residenziale, caratterizzate da densità fondiarie eccessive, ovvero da livelli di impermeabilizzazioni del suolo medio alti, ovvero da presenza consistente di attività commerciali artigianali, ovvero non dotate di adeguati sistemi di spazi e servizi pubblici e di infrastrutture. In tali aree si registra inoltre una insufficiente condizione di qualità della presenza di verde privato.
2. In queste zone il P.R.G. prevede, per le strutture edilizie esistenti, interventi atti al miglioramento della dotazione di spazi pubblici, all'incremento di aree verdi e permeabili, alla qualificazione delle funzioni abitative e delle attività di servizio e complementari alla residenza.
3. Per gli interventi di Restauro, Ristrutturazione, Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Demolizione senza ricostruzione, Recupero e risanamento delle aree libere, e per Opere Interne si attua per intervento diretto anche con il mantenimento della Superficie Utile esistente. Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Demolizione e ricostruzione con sostituzione dell'esistente potranno prevedere il mantenimento della superficie utile esistente, anche se superiore a quella prescritta dal presente articolo, e un'altezza massima di 12.50m, qualora si intervenga attraverso Piano Particolareggiato esteso possibilmente all'intero isolato, comunque mai ad una superficie inferiore a 2500mq.
4. Nel caso di intervento attraverso strumento urbanistico preventivo si applicano i parametri previsti per le zone residenziali di espansione, di cui all'Art. 61. delle presenti norme, ad esclusione della Superficie Utile che coincide con quella esistente sull'area soggetta a Piano Particolareggiato.
5. Per tutti gli interventi che rispettino i seguenti parametri si attua per intervento edilizio diretto:

Uf Indice di Utilizzazione fondiaria = 0,50 mq./mq.;	H max = 10,50 m;
Parcheggi di pertinenza = 1 mq./ 10 mc.; tali parcheggi possono essere individuati anche all'interno degli edifici;	Parcheggi di Urbanizzazione primaria = 5 mq./30 mq. S.u.; Verde privato e/o condominiale = 10 mq./30 mq. S.f.; VL = 0,5;
D1 distanza dai confini di proprietà = m. 5; sono ammesse distanze inferiori, esclusivamente per la realizzazione di autorimesse al servizio di fabbricati che ne risultino privi o carenti, dietro presentazione di consenso scritto da parte del proprietario confinante interessato;	D2 distanza dai confini di zona = m. 5; D3 distanza fra edifici, come specificato all'Art. 32 delle presenti Norme;
	distanze inferiori sono ammissibili solo sulla base di Piano Particolareggiato, secondo quanto previsto dal D.M. 1444 del 2/4/1968.

Art. 100 - Zone G.2 - verde pubblico attrezzato

1. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato sono finalizzate alla realizzazione di parchi urbani e di attrezzature sportive, ricreative e culturali di uso pubblico (UdT: b.4.7); la loro superficie concorre alla formazione dello standard minimo richiesto dalla L.R. 47/78 e successive modificazioni.	3. omissis
2. omissis	4. Nell'ambito di queste zone, sulla base di specifica delibera del Consiglio comunale, sarà possibile operare modificazioni delle destinazioni d'uso, anche inserendo destinazioni di cui al precedente articolo, purché siano comunque garantite, a livello di quartiere o di frazione, le dotazioni minime inderogabili di standards urbanistici di cui all'Art. 46 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

COMPENDIO IMMOBILIARE

I lotti oggetto della presente relazione estimativa si collocano a margine del percoso pedonale, realizzato sul finire del **secolo scorso**, che collega Via Marx a Via Amendola; ambito posto a circa 200 metri dalla Piazza principale del Paese.

Localizzazione	
Regione	Emilia-Romagna
Provincia	Reggio Emilia
Comune	Rio Saliceto
Posizione	Centro Urbano
Indirizzo	Via Marx / Via Amendola (pedonale di collegamento)

Conformazione planimetrica

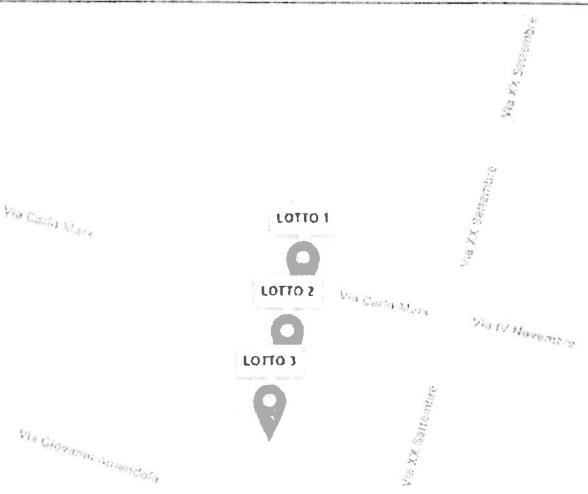
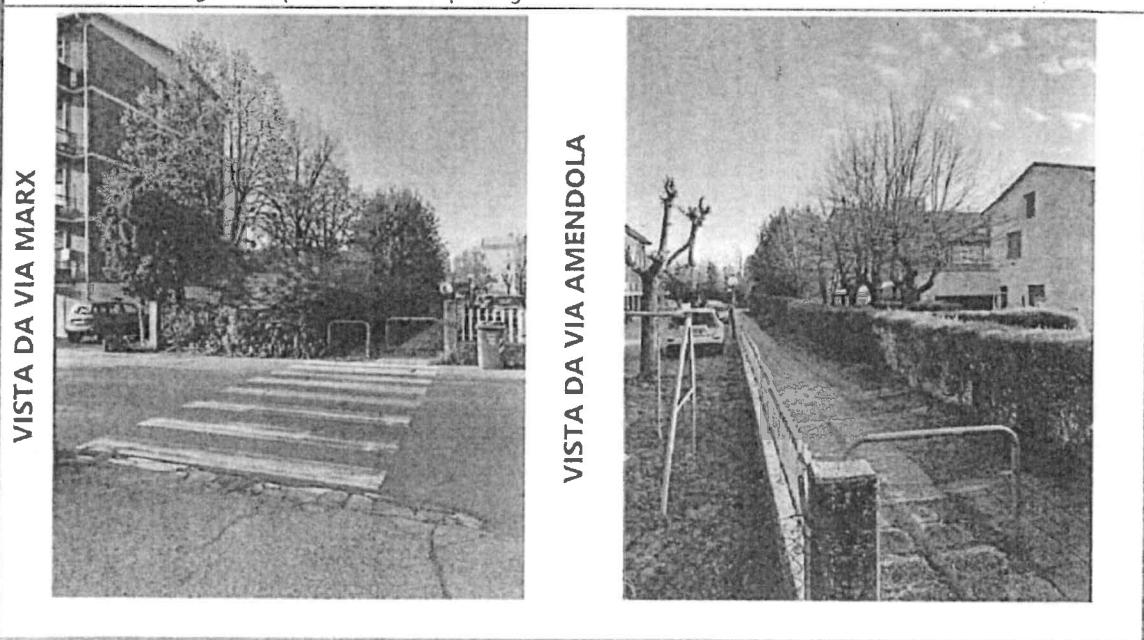


FOTO IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO

Documentazione fotografica acquisita in sede di sopralluogo



COMPARABILE

L'immobile scelto per la formazione del campione, per la comparazione estimativa dei lotti oggetto della presente perizia, è frutto di una difficoltosa indagine di mercato volta a reperire un campione rappresentativo delle transazioni relative al segmento immobiliare di appartenenza delle aree in valutazione. Il riferimento individuato per la formazione del campione d'indagine consiste in un lotto edificabile posto nel centro urbano del capoluogo che, seppur urbanisticamente classificato in Zona C, presenta caratteristiche similari per prevalente destinazione d'uso ed è il seguente:

TIPOLOGIA UNITÀ			LOTTO RESIDENZIALE				
Tipo di dato	Compravendita		Zona PRG	Zona C - Aree inedificate sottoposte a disciplina di trasformazione ad usi prevalentemente residenziali.			
Tipologia	Lotto edificabile			Lotto di terreno edificabile, parzialmente recintato, il cui prezzo di vendita risulta al netto degli oneri relativi alle Convenzioni Urbanistiche (notaio Zanichelli 16/07/2004 rep.89728 e successiva proroga stesso ministero in data 16/07/2019 rep.120457/37655; notaio Zanichelli 27/07/2007 rep.100580/23002 e Convenzione urbanistica in variante stesso ministero in data 8/06/2012 rep.109763/29657) che sono rimaste a carico del venditore.			
Destinazione	Residenziale						
Localizzazione	Via Goldoni						
Data	13/05/2022						
Repertorio	7153						
Raccolta	5050						
Rogante	Dr. Francesca Lombardo						
Dati Catastali	Foglio	18					
	Mappale	601					
Prezzo	€ 128.260,00		Superfici	Misurata		rM	
Sup. Lotto	m ²	583,00				Raggagliata	
Prezzo Unitario	al m ²	€ 220,00	Edificabile	EDI	583,00	100%	583,00

A



DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m^2) le superfici definite di ogni singolo lotto.

Nel caso specifico i lotti in valutazione sono oggetti composti da differenti classificazioni urbanistiche, è quindi necessario definire quali tipi di superficie si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superficie che compongono i letti sono:

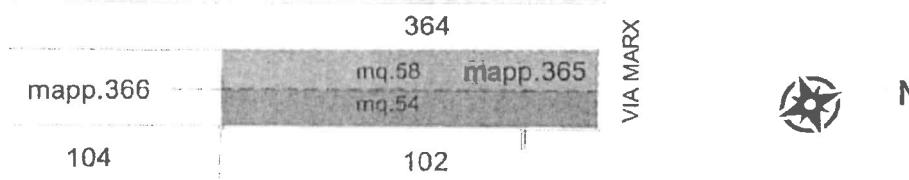
- La superficie edificabile, corrispondente alla superficie principale del lotto, ovvero l'area utilizzata o utilizzabile per le funzioni di maggior importanza o primarie cui l'area è destinata.
 - Le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative o accessorie dell'attività primaria cui l'area è destinata, identificate per singola area in base alla destinazione ed al legame con la superficie principale.

Misurazione delle Superfici

La misurazione delle superfici immobiliari è volta primariamente alla misura della consistenza dell'immobile, articolata nei vari tipi di superfici principali e secondarie, annesse e collegate, e le diverse destinazioni urbanistiche; determinano quale criterio univoco di misurazione della consistenza utilizzare, procedendo ad eventuali ragguagli, anche di merito, mediante l'apposizione di opportuni indici detti anche rapporti mercantili riferiti alle destinazioni urbanistiche, esemplificati nella tabella di seguito riportata:

ACRONIMO	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE	CRITERIO DI MISURAZIONE	RAPPORTO MERCANTILE (rM)
EDI	Edificabile	Superficie edificabile del lotto	Rilievo diretto e comparazione con tavola di Zonizzazione del PRG	100%
VER	Verde	Superficie non edificabile del lotto		70%

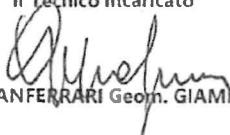
Nel caso in perizia trattasi di lotti con estensione di molto inferiore alla superficie del "lotto minimo di intervento" considerabile a fini edificatori; pertanto, oltre all'applicazione dei coefficienti sopra indicati, per la determinazione delle superfici ragguagliate verrà forfetariamente applicato un coefficiente di "merito" del 50%.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA				LOTTO		1										
Identificazione																
N.	Foglio	Mappale	Piano	Oggetto		Stato										
1	28	365	T	Lotto edificabile in parte		Libero										
Descrizione				Confini												
Area scoperta di forma regolare, pressoché rettangolare, pianeggiante, con presenza di siepe viva su due lati, in adiacenza a via Marx ed al pedonale pubblico, attualmente incolta. Il lotto è completamente recintato e risulta accessibile esclusivamente dal pedonale pubblico tramite un cancello in ferro.				N	Via Marx											
				E	Lotto edificato mappale 102											
				S	Area scoperta mappale 366											
				O	Pedonale pubblico mappale 364											
Consistenza																
Acronimo	Mappale	Destinazione	Sup. misurata	rM	Coeff. di merito	Sup. Raggiugliata										
VER	365 parte	Verde	m ²	58,00	70%	m ²	20,30									
EDI	365 parte	Edificabile	m ²	54,00	100%	m ²	27,00									
Superficie del Lotto			m ²	112,00		m ²	47,30									
																
MONOPARAMETRICA				LOTTO		1										
Si riportano a seguire le caratteristiche considerate ai fini della comparazione:																
DAT	Data: La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;															
DAT	Il prezzo marginale della caratteristica "DATA" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del segmento di mercato immobiliare in oggetto come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: prezzoDAT=Prezzo compravendita*(rDAT/12). in aumento															
SUP	5,61% Superficie: la superficie è la caratteristica relativa all'estensione del lotto ragguagliata in base alla classificazione urbanistica delle sue eventuali porzioni. Unità di misura: m ² .															
Il sottoscritto non ha proceduto alla valorizzazione di altre caratteristiche in quanto ritenute ininfluenti in considerazione delle condizioni del campione estimativo utilizzato.																
Caratteristiche	COMPRAVENDITA A		SUBJECT													
Foglio / Mappale	18 / 601		28 / 365													
Data	13/05/2022		31/03/2023													
Prezzo	€ 128.260,00		DA RICERCARE													
SUP - Superficie Raggiugliata	583,00		47,30													
Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie Principale Londa degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è: $p_1 = PRZ * Sigma / SUP$																
Tabella Prezzi Marginali																
Caratteristica	rM	Prezzi Marginali														
Data	5,61%	€ 599,19														
Tabella di Valutazione																
Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).																
Caratteristiche	COMPRAVENDITA A															
Prezzo	€ 128.260,00															
DAT	Data	-€ 5.991,94														
		0 - 10														
	Prezzo Corretto	€ 122.268,06														
SUP	Superficie Raggiugliata	583,00														
	Prezzo Unitario Corretto al m ²	€ 209,72														

Sintesi di Stima

In conclusione, valutata la classificazione urbanistica, e quindi il segmento di mercato, al quale si riferisce l'unità negoziale in oggetto rispetto al comparabile utilizzato, considerata la ridotta dimensione dell'area in valutazione che la rende di fatto appetibile esclusivamente in funzione dell'ampliamento dell'area cortiliva dell'adiacente lotto edificato; il sottoscritto indica il più probabile valore di mercato, definito dal prodotto del Prezzo Unitario Corretto (individuato con Stima Monoparametrica) per la Superficie Raggiungibile dell'area in valutazione, nello stato di fatto e di diritto alla data del 31/3/2023, ed in cifra tonda:

Prezzo Unitario Corretto		Superficie Raggiungibile		Valore del LOTTO n. 1
€ 209,72	X	m ²	47,30	= € 10.000,00

Il Tecnico incaricato

GIANFERRARI Geom. GIAMPIERO

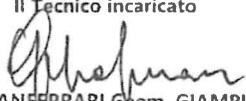


VALUTAZIONE ESTIMATIVA				LOTTO		2						
Identificazione				Oggetto		Stato						
N.	Foglio	Mappale	Piano	Lotto edificabile in parte		Libero						
1	28	366	T									
Descrizione				Confini								
Area scoperta di forma regolare, pressoché rettangolare, pianeggiante, con presenza di siepe viva su tre lati. L'area è recintata su tre lati e risulta accessibile sia dal pedonale pubblico tramite un cancello in ferro che dall'adiacente lotto edificato, mappale 104, verso il quale non presenta recinzioni essendone di fatto estensione dell'area cortiliva.				N	Area scoperta mappale 365							
				E	Lotto edificato mappale 104							
				S	Area scoperta mappale 367							
				O	Pedonale pubblico mappale 364							
Consistenza												
Acronimo	Mappale	Destinazione	Sup. misurata	rM	Coeff. di merito	Sup. Raggiungibile						
VER	366 parte	Verde	m ²	65,00	70%	m ²						
EDI	366 parte	Edificabile	m ²	61,00	100%	m ²						
Superficie del Lotto			m ²	126,00		m ²						
364												
mapp.367		mq.65	mapp.366	mapp.365								
		mq.61										
107		104		102								
MONOPARAMETRICA				LOTTO		2						
Si riportano a seguire le caratteristiche considerate ai fini della comparazione:												
DAT	Data: La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;											
DAT	Il prezzo marginale della caratteristica "DATA" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del segmento di mercato immobiliare in oggetto come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: prezzoDAT=Prezzo compravendita*(rDAT/12).											
SUP	in aumento 5,61% Superficie: la superficie è la caratteristica relativa all'estensione del lotto ragguagliata in base alla classificazione urbanistica delle sue eventuali porzioni. Unità di misura: m ² .											
Il sottoscritto non ha proceduto alla valorizzazione di altre caratteristiche in quanto ritenute ininfluenti in considerazione delle condizioni del campione estimativo utilizzato.												
Caratteristiche	COMPRAVENDITA A				SUBJECT							
Foglio / Mappale	18 / 601				28 / 366							
Data	13/05/2022				31/03/2023							
Prezzo	€ 128.260,00				DA RICERCARE							
SUP - Superficie Raggiungibile	583,00				53,25							
Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie Principale Lorda degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è: $p1 = PRZ * Sigma / SUP$												
Tabella Prezzi Marginali												
Caratteristica	rM	Prezzi Marginali										
Data	5,61%	€ 599,19										
Tabella di Valutazione												
Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).												
Caratteristiche	COMPRAVENDITA A											
Prezzo	€ 128.260,00											
DAT	Data	-€ 5.991,94										
		0 - 10										
Prezzo Corretto	€ 122.268,06											
SUP	Superficie Raggiungibile	583,00										
Prezzo Unitario Corretto al m ²	€ 209,72											

Sintesi di Stima

In conclusione, valutata la classificazione urbanistica, e quindi il segmento di mercato, al quale si riferisce l'unità negoziale in oggetto rispetto al comparabile utilizzato, considerata la ridotta dimensione dell'area in valutazione che la rende di fatto appetibile esclusivamente in funzione dell'ampliamento dell'area cortiliva dell'adiacente lotto edificato; il sottoscritto indica il più probabile valore di mercato, definito dal prodotto del Prezzo Unitario Corretto (individuato con Stima Monoparametrica) per la Superficie Raggiungibile dell'area in valutazione, nello stato di fatto e di diritto alla data del 31/3/2023, ed in cifra tonda:

Prezzo Unitario Corretto	Superficie Raggiungibile	Valore del LOTTO n. 2
€ 209,72	X m ² 53,25	= € 11.500,00

Il Tecnico incaricato

GIANFERRARI Geom. GIAMPIERO



VALUTAZIONE ESTIMATIVA				LOTTO		3			
Identificazione									
N.	Foglio	Mappale	Piano	Oggetto		Stato			
1	28	367	T	Lotto edificabile in parte		Libero			
Descrizione				Confini					
Area scoperta di forma regolare, pressoché rettangolare, pianeggiante, con presenza di siepe viva su tre lati. L'area è recintata su tre lati e risulta accessibile sia dal pedonale pubblico tramite un cancello in ferro che dall'adiacente lotto edificato, mappale 107, verso il quale non presenta recinzioni essendone di fatto estensione dell'area cortiliva.				N	Area scoperta mappale 366				
				E	Lotto edificato mappale 107				
				S	Area scoperta mappale 368				
				O	Pedonale pubblico mappale 364				
Consistenza									
Acronimo	Mappale	Destinazione	Sup. misurata	rM	Coeff. di merito	Sup. Raggiugliata			
VER	367 parte	Verde	m ²	42,00	70%	m ²	14,70		
EDI	367 parte	Edificabile	m ²	38,00	100%	m ²	19,00		
		Superficie del Lotto	m ²	80,00		m ²	33,70		

MONOPARAMETRICA		LOTTO	3
Si riportano a seguire le caratteristiche considerate ai fini della comparazione:			

DAT	Data: La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
	Il prezzo marginale della caratteristica "DATA" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del segmento di mercato immobiliare in oggetto come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: prezzoDAT=Prezzo compravendita*(rDAT/12). in aumento
SUP	Superficie: la superficie è la caratteristica relativa all'estensione del lotto ragguagliata in base alla classificazione urbanistica delle sue eventuali porzioni. Unità di misura: m ² . 5,61%

Il sottoscritto non ha proceduto alla valorizzazione di altre caratteristiche in quanto ritenute ininfluenti in considerazione delle condizioni del campione estimativo utilizzato.

Caratteristiche	COMPRAVENDITA A		SUBJECT
Foglio / Mappale	18 / 601		28 / 367
Data	13/05/2022		31/03/2023
Prezzo	€ 128.260,00		DA RICERCARE
SUP - Superficie Raggiugliata	583,00		33,70

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie Principale Lorda degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è: $p1 = PRZ * Sigma / SUP$

Tabella Prezzi Marginali

Caratteristica	rM	Prezzi Marginali
Data	5,61%	€ 599,19

Tabella di Valutazione

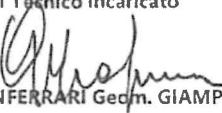
Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Caratteristiche	COMPRAVENDITA A		
Prezzo	€ 128.260,00		
DAT	Data	-€ 5.991,94	
		0 - 10	
	Prezzo Corretto	€ 122.268,06	
SUP	Superficie Raggiugliata	583,00	
	Prezzo Unitario Corretto al m ²	€ 209,72	

Sintesi di Stima

In conclusione, valutata la classificazione urbanistica, e quindi il segmento di mercato, al quale si riferisce l'unità negoziale in oggetto rispetto al comparabile utilizzato, considerata la ridotta dimensione dell'area in valutazione che la rende di fatto appetibile esclusivamente in funzione dell'ampliamento dell'area cortiliva dell'adiacente lotto edificato; il sottoscritto indica il più probabile valore di mercato, definito dal prodotto del Prezzo Unitario Corretto (individuato con Stima Monoparametrica) per la Superficie Raggiungibile dell'area in valutazione, nello stato di fatto e di diritto alla data del 31/3/2023, ed in cifra tonda:

Prezzo Unitario Corretto		Superficie Raggiungibile		Valore del LOTTO n. 3
€ 209,72	X	m ²	33,70	= € 7.500,00

Il Tecnico incaricato

GIANFERRARI Gedm. GIAMPIERO





SGT ASSOCIATI

Piccinini Silvia
Gianferrari Giampiero
Rizzi Alessandro

RELAZIONE ESTIMATIVA

COMUNE DI RIO SALICETO
"LOTTI VIA MARX - VIA AMENDOLA"

ALLEGATI

MARZO 2023

Direzione Provinciale di Reggio Emilia - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttrice DONATELLA PIERLEONI

Vis. tel (0 90 euro)



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di RIO SALICETO (H298) (RE)

Foglio 28 Particella 365

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,03

agrario Euro 1,16

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: BQB^{a)}DN4R^{b)}

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1

Superficie: 112 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 13/03/2023 Pratica n. RE0032342 in atti dal 13/03/2023
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1089404.13/03/2023 presentato il 13/03/2023
(n. 32342.1/2023)

› Dati identificativi

Comune di RIO SALICETO (H298) (RE)
Foglio 28 Particella 365

FRAZIONAMENTO del 13/03/2023 Pratica n.
RE0032342 in atti dal 13/03/2023 Protocollo NSD n.
ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.10894-
04.13/03/2023 presentato il 13/03/2023 (n. 32342.1/2023)

› Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 1,03
agrario Euro 1,16

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: BQB^{a)}DN4R^{b)}

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1

Superficie: 112 m²

FRAZIONAMENTO del 13/03/2023 Pratica n.
RE0032342 in atti dal 13/03/2023 Protocollo NSD n.
ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.10894-
04.13/03/2023 presentato il 13/03/2023 (n. 32342.1/2023)

› Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

› 1. COMUNE DI RIO SALICETO
(CF 00377960356)

Sede in RIO SALICETO (RE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO del 13/03/2023 Pratica n. RE0032342 in atti dal 13/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.10894-04.13/03/2023 presentato il 13/03/2023 (n. 32342.1/2023)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) BQB: Consorzio di bonificazione parmigiana-moglia - bonifica - classi consorziali 2a 3a 4a 5a 6a 7a e 8a
b) DN4R: Opere idrauliche di 2a categoria - 4° comprensorio (destra crostolo e canalazzo-tassoni - sinistra secchia)

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di RIO SALICETO (H298) (RE)
Foglio 28 Particella 366

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,15
agrario Euro 1,30

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: DN4R^{a)} BQB^{b)}
Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1

Superficie: 126 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 13/03/2023 Pratica n. RE0032342 in atti dal 13/03/2023
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1089404.13/03/2023 presentato il 13/03/2023
(n. 32342.1/2023)

> Dati identificativi

Comune di RIO SALICETO (H298) (RE)
Foglio 28 Particella 366

FRAZIONAMENTO del 13/03/2023 Pratica n.
RE0032342 in atti dal 13/03/2023 Protocollo NSD n.
ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.10894-
04.13/03/2023 presentato il 13/03/2023 (n. 32342.1/2023)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 1,15
agrario Euro 1,30
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: DN4R^{a)} BQB^{b)}
Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1

FRAZIONAMENTO del 13/03/2023 Pratica n.
RE0032342 in atti dal 13/03/2023 Protocollo NSD n.
ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.10894-
04.13/03/2023 presentato il 13/03/2023 (n. 32342.1/2023)

Superficie: 126 m²



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

Data: 13/03/2023
Ora: 14:38:32
Numero Pratica: T322023/2023
Pag: 2 - Fine

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI RIO SALICETO
(CF 00377960356)

Sede in RIO SALICETO (RE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO del 13/03/2023 Pratica n. RE0032342 in atti dal 13/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.10894-04.13/03/2023 presentato il 13/03/2023 (n. 32342.1/2023)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) DN4R: Opere idrauliche di 2a categoria - 4° comprensorio (destra crostolo e canalazzo-tassoni - sinistra secchia)

b) BQB: Consorzio di bonificazione parmigiana-moglia - bonifica - classi consorziali 2a 3a 4a 5a 6a 7a e 8a

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di RIO SALICETO (H298) (RE)
Foglio 28 Particella 367

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,73
agrario Euro 0,83

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: DN4R^{a)} BQB^{b)}

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1

Superficie: 80 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 13/03/2023 Pratica n. RE0032342 in atti dal 13/03/2023
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1089404.13/03/2023 presentato il 13/03/2023
(n. 32342.1/2023)

> Dati identificativi

Comune di RIO SALICETO (H298) (RE)
Foglio 28 Particella 367

FRAZIONAMENTO del 13/03/2023 Pratica n.
RE0032342 in atti dal 13/03/2023 Protocollo NSD n.
ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.10894-
04.13/03/2023 presentato il 13/03/2023 (n. 32342.1/2023)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,73
agrario Euro 0,83
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: DN4R^{a)} BQB^{b)}
Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1

FRAZIONAMENTO del 13/03/2023 Pratica n.
RE0032342 in atti dal 13/03/2023 Protocollo NSD n.
ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.10894-
04.13/03/2023 presentato il 13/03/2023 (n. 32342.1/2023)

Superficie: 80 m²

› Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

› 1. COMUNE DI RIO SALICETO
(CF 00377960356)

Sede in RIO SALICETO (RE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO del 13/03/2023 Pratica n. RE0032342 in atti dal 13/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.10894-04.13/03/2023 presentato il 13/03/2023 (n. 32342.1/2023)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) DN4R: Opere idrauliche di 2a categoria - 4^o comprensorio (destra crostolo e canalazzo-tassoni - sinistra secchia)
- b) BQB: Consorzio di bonificazione parmigiana-moglia - bonifica - classi consorziali 2a, 3a, 4a, 5a, 6a, 7a e 8a

COMPARABILE A - ATTO NOTARILE



Francesca Lombardo

REPERTORIO N. 7153

RACCOLTA N. 5050

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue il giorno tredici del mese di maggio.

In Reggio nell'Emilia, nel mio studio in via Carlo Levi
n.2/B.

(Reggio nell'Emilia, li 13-5-2022)

Davanti a me FRANCESCA LOMBARDO, Notaio in Reggio nell'Emilia ed iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio nell'Emilia, sono comparsi i signori:	Registrato a Reggio nell'Emilia il 23/05/2022 al n. 8293
- MAGNANI AUGUSTO, nato a Rio Saliceto (RE) il giorno 11 luglio 1942, codice fiscale MGN GST 42L11 H298H, domiciliato per la carica presso la sede della sottoindicata società, il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, Amministratore Delegato, legale rappresentante della società di nazionalità italiana:	€ 830,00 Trascritto a REGGIO EMILIA il 23/05/2022 n. 12209 R.G. n. 8818 R.P.
Martiri n.94, capitale sociale euro 10.200,00 (diecimiladuecento virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese presso la CCIAA di Reggio nell'Emilia 01484190358 e REA n.RE-189682, a quanto infra autorizzato in forza di Delibera del Consiglio di Amministrazione in data 5 maggio 2008;	
- BRUGNANO ANTONIO, nato a Cutro (KR) il 4 maggio 1968,	

codice fiscale BRG NTN 68E04 D236J, domiciliato per la

carica presso la sede della sottoindicata società, il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Amministratore Unico, legale rappresentante della società di nazionalità italiana:

- "F.LLI BRUGNANO SRL", con sede in Reggio nell'Emilia, via Cicerone n.2, capitale sociale euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese presso la CCIAA di Reggio nell'Emilia 02126270350 e REA n.RE-253798, munito di tutti i poteri in virtù del vigente statuto sociale.

Detti comparetti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto col quale convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

CONSENSO - OGGETTO

La società "MA.GI.CO. S.R.L.", come sopra rappresentata, per l'intero e la piena proprietà e con ogni garanzia di legge

VENDE

alla società "F.LLI BRUGNANO SRL" che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, un appezzamento di terreno edificabile posto in Comune di Rio Saliceto (RE), via Goldoni, esteso circa are cinque e centiare ottantatré, avente la destinazione urbanistica di cui all'allegato

certificato e confinante con ragioni mappale 591 da due lati
e con ragioni mappali 602, 40 e 106.

Detto immobile risulta censito nel Catasto Terreni del
Comune di Rio Saliceto al
foglio 18 mappale 601 seminativo cl. 2 di mq. 583 Reddito
Dominicale euro 4,33 Reddito Agrario euro 4,82

ARTICOLO 2

MODALITA' DELLA VENDITA

Il terreno viene compravenduto nello stato di fatto, di
diritto e nella consistenza in cui attualmente si trova con
ogni annessione, accessione e pertinenza, uso, diritto,
comodo, fisso ed infisso, niente escluso o riservato e con
le servitù attive e passive inerenti se legalmente
costituite e come attualmente praticate.

Parte acquirente dichiara di ben conoscere:

1. la Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Rio
Saliceto con atto a ministero Notaio Luigi Zanichelli di
Correggio in data 16 luglio 2004 rep.n.89728, trascritto il
30 luglio 2004 n.ri 21123/12297, successivamente prorogata
con atto a ministero Notaio Luigi Zanichelli di Correggio in
data 16 luglio 2019 rep.n.120457/37655, annotato a Reggio
nell'Emilia in data 13 agosto 2019 n.ri 18412/2389;

2. la Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Rio
Saliceto con atto a ministero Notaio Luigi Zanichelli di
Correggio in data 27 luglio 2007 rep.n.100580/23002,

registrato a Reggio nell'Emilia il 2 agosto 2007 al n.15119,

e successiva Convenzione urbanistica in variante con atto a

ministero Notaio Luigi Zanichelli di Correggio in data 8

giugno 2012 rep.n.109763/29657, trascritto a Reggio

nell'Emilia il 22 giugno 2012 n.ri 10602/7487.

In ordine alle predette Convenzioni le parti convengono

espressamente che gli oneri in esse contenuti e non ancora

espletati restino a carico della società venditrice.

ARTICOLO 3

PREZZO

Il prezzo è stato tra le parti convenuto a corpo come le

stesse mi dichiarano in euro 128.260,00

(centoventottomiladuecentosessanta virgola zero zero), oltre

IVA di legge pari al 22% (ventidue per cento), e, quindi,

per complessivi euro 156.477,20

(centocinquantaseimilaquattrocentosettantasette virgola

venti), somma che la parte venditrice dichiara di avere già

ricevuto dalla parte acquirente alla quale rilascia ampia e

finale quietanza a saldo.

Ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006

n.223, convertito con Legge 4 agosto 2006 n.248, le parti,

previa ammonizione da me fatta loro sulle responsabilità cui

possono andare incontro nel caso rilascino dichiarazioni

mendaci, formino atti falsi o ne facciano comunque uso,

prevista dall'art.76 T.U. delle disposizioni legislative

regolamentari in materia di documentazione amministrativa

(D.P.R. 445/2000), sotto la propria personale responsabilità

mi dichiarano, ai sensi e per gli effetti degli artt.47 e 48

del sopra citato T.U.:

- che il prezzo della compravendita è stato pagato come

segue:

* quanto ad euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero

zero) mediante assegno circolare non trasferibile

n.0417993515-04 emesso da CREDITO EMILIANO SPA in data 2

novembre 2021;

* quanto ad euro 131.477,20

(centotrentunomilaquattrocentosettantasette virgola venti)

mediante assegno circolare non trasferibile n.9020102821-02

emesso da CREDITO EMILIANO SPA in data odierna;

essendo così regolato l'intero prezzo, la parte venditrice

rilascia, a favore della parte acquirente, ogni più ampia e

finale quietanza a saldo e rinuncia espressamente ad ogni

eventuale ipoteca legale nascente dal presente atto,

esonerando il signor Conservatore dei Registri Immobiliari

da ogni responsabilità al riguardo;

- che per la conclusione del presente contratto non si sono

avvalse di mediatori immobiliari.

Le parti contraenti dichiarano di aver ricevuto da me Notaio

l'informativa in ordine alla disciplina relativa al deposito

del prezzo facoltativo (di cui all'articolo 1 comma 63

lettera c) della Legge 27 dicembre 2013 n.147, e s.m.i.) cui consapevolmente rinunciano, non reputando esservi, nel caso di specie, alcuna necessità di ricorrere allo stesso.

ARTICOLO 4

GARANZIE E TITOLO DI PROVENIENZA

La società "MA.GI.CO. S.R.L.", come sopra rappresentata, garantisce la piena proprietà e libera disponibilità del terreno in oggetto per averlo ricevuto in assegnazione con atto di divisione a ministero Notaio Luigi Zanichelli di Correggio in data 8 febbraio 2008 rep.n.101542/23708, registrato a Reggio nell'Emilia il 27 febbraio 2008 al n.4293 ed ivi trascritto il 28 febbraio 2008 n.ri 6867/3703, con il quale veniva sciolta parzialmente una comunione derivante dall'atto a ministero Notaio Giovanni Varchetta di Reggio nell'Emilia in data 24 luglio 1997 rep.n.64809/11113, registrato a Reggio nell'Emilia il 6 agosto 1997 al n.5311 ed ivi trascritto il 9 agosto 1997 n.ri 14422/9782 e dall'atto a ministero Notaio Luigi Zanichelli di Correggio in data 9 dicembre 1998 rep.n.54643/10864, registrato a Reggio nell'Emilia il 23 dicembre 1998 al n.8113 ed ivi trascritto il 29 dicembre 1998 n.ri 21944/15037.

La società "MA.GI.CO. S.R.L.", come sopra rappresentata, garantisce, altresì, che il terreno in oggetto è libero da pesi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, diritti di prelazione a favore di terzi in genere, oneri e

privilegi, volendo comunque essere tenuta all'evizione a norma di legge.

ARTICOLO 5

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 la parte venditrice mi consegna copia su supporto analogico certificata conforme da me Notaio in data 10 maggio 2022 rep.n.7137 del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in forma di documento informatico dal Responsabile del Settore del Comune di Rio Saliceto in data 26 gennaio 2022 Protocollo 819/2022, che si allega al presente atto sotto la lettera "A". Garantisce che successivamente al rilascio di detto certificato non sono intervenuti mutamenti negli strumenti urbanistici del relativo comune.

ARTICOLO 6

EFFETTI

Gli effetti economici e giuridici del presente atto decorrono da oggi.

Proprietà, possesso e godimento del terreno in oggetto, con i corrispondenti diritti ed oneri, è trasferito con decorrenza dal giorno di oggi alla parte acquirente.

ARTICOLO 7

SPESE

Le spese del presente atto e conseguenti formalità vengono

assunte dalla parte acquirente.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato

dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

I comparenti dichiarano di avere ricevuto da me Notaio

completa "informativa" in materia di protezione dei "dati

personalini" ed autorizzano me Notaio al "trattamento" dei

"dati personali" contenuti nel presente atto per dare

esecuzione allo stesso, per adempiere a doveri di legge e

per esigenze organizzative del suo ufficio.

Richiesto

io Notaio ho ricevuto quest'atto del quale ho dato lettura

ai comparenti che lo hanno dichiarato pienamente conforme

alla loro volontà.

Scritto con mezzi elettronici sotto la mia direzione da

persona di mia fiducia, e da me Notaio completato a mano, su

tre fogli di cui occupa otto intere pagine oltre quanto

della presente, e si sottoscrive alle ore sedici e minuti

cinquantadue.

Firmato: Magnani Augusto

Firmato: Brugnano Antonio

Firmato: Francesca Lombardo

Allegato "A" al rep. n. 7153 | 5050



COMUNE DI RIO SALICETO

Piazza Carducci 18, C.F. e P.IVA 00377960356
Tel. 0522/647811, Fax 0522/647822
Provincia di Reggio Emilia

Protocollo 819/2022

SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

Legge Regionale 21/10/2004 N. 23 articolo 12

NORME IN MATERIA DI CONTROLLO DELL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA, SANZIONI,
RECUPERO E SANATORIA DELLE OPERE ABUSIVE. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE
URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

- Vista la richiesta presentata in data 17/01/2022 al protocollo n. 443, dal Geom. Bigiardi Lorenzo, nato a Luzzara (Re) il 07/08/1967, residente a Novellara (Re) in Via M. Polo 49, in qualità di tecnico incaricato dalla società Magico Srl, proprietaria dell'area identificata al N.C.T. al Foglio 18 Mappali 601 e 602;
- Viste le tavole e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente ed adottato;

CERTIFICA

che l'area sita in Rio Saliceto, censita al N.C.T. al Foglio 18 Mappali 601 e 602, nelle tavole del Piano Regolatore Generale vigente ed adottato, è distinta in zona C aree inedificate sottoposte a disciplina di trasformazione ad usi prevalentemente residenziali, comparto di attuazione denominato C1a - C1b, come indicato al corrispondente articolo 61 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente ed adottato.

Rio Saliceto, il 26/01/2022

Il Responsabile del Servizio
Ing. Tatiana Fontanesi (*)

(*) Originale firmato elettronicamente secondo le norme vigenti.

Da sottoscrivere in caso di stampa
La presente copia, composta di n. _____ fogli, è conforme all'originale firmato digitalmente.
Data _____ Firma _____

REP.N.7137

Certificazione di conformità di documento cartaceo a

documento informatico

(art.23 D.Lgs. 7 marzo 2005 n.82)

Certifico io sottoscritta FRANCESCA LOMBARDO Notaio in Reggio nell'Emilia ed iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio nell'Emilia, che la presente copia, redatta su supporto cartaceo, composta di un foglio, è conforme all'originale contenuto su supporto informatico firmato e sottoscritto con firma digitale dall'Ingegnere TATIANA FONTANESI la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verificazione e-sign ove risulta la vigenza del certificato di detta firma digitale dell'Ingegnere TATIANA FONTANESI rilasciato da ArubaPEC s.p.a.

Reggio nell'Emilia, via Carlo Levi n.2/B, il dieci maggio
duemilaventidue.

