

STUDIO TECNICO
Geom. Ezio Ronzoni
Via Brigata Reggio, 7/c - Tel. e Fax 0522.383484
Email: studiotecnicoronzoniezio@gmail.com
P.E.C.: ezio.ronzoni@geopec.it
42124 REGGIO EMILIA

E.I. n. 80 / 2023

ALLEGATI al Rapporto di Valutazione

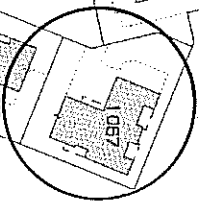
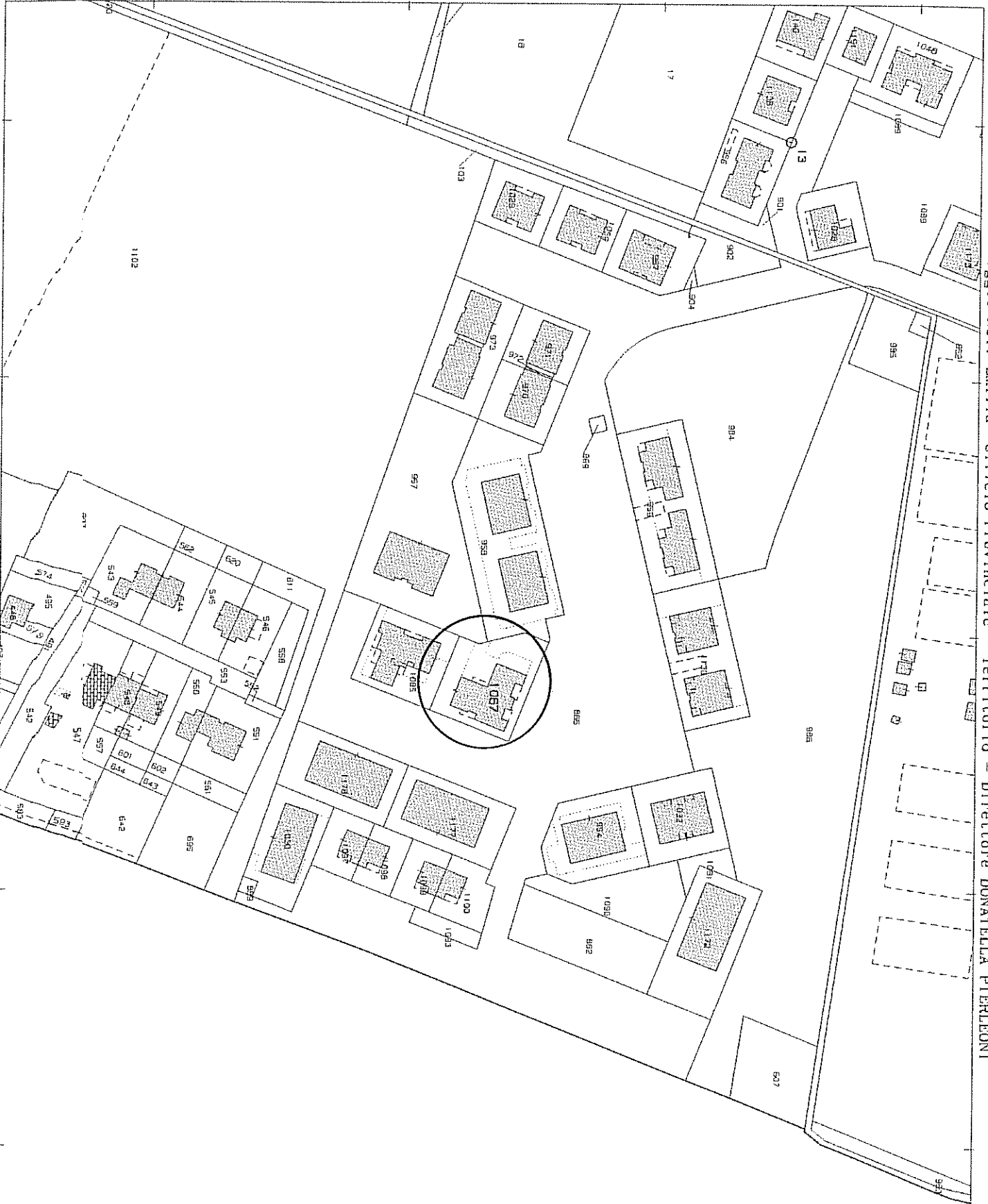
Documenti dal punto 8.1 al punto 8.12

Febbraio 2026

N=4947000

E=1629200

Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DONATELLA PIERLEONI



ALLEGATO N. 8-1

Vis. tel.

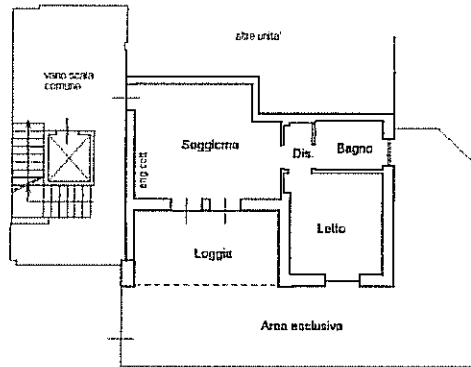
1 Particella: 1067

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia

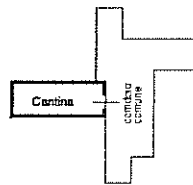
Dichiarazione protocollo n. RE0203314 del 03/12/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Reggio Nell'Emilia	
Via Serge Reggiani civ. 20	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Bertani Matteo
Sezione: Foglio: 237	Isritto all'albo: Geometri
Particella: 1067	Prov. Reggio Emilia N. 1685
Subalterno: 4	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H: 2.70



PIANO INTERRATO
H: 2.50



ALLEGATO n. 82

ELABORATO PLANIMETRICO

Completato da:
Bertan Matteo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Emilia N. 1885

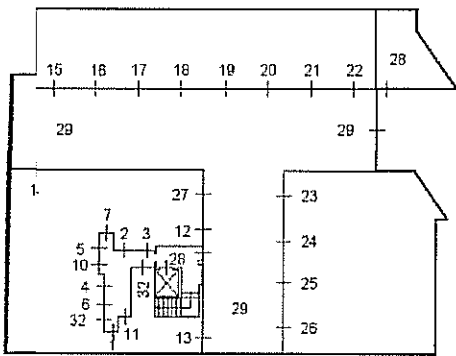
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia

Comune di Reggio Nell'emilia Protocollo n. RE0195094 del 10/11/2010

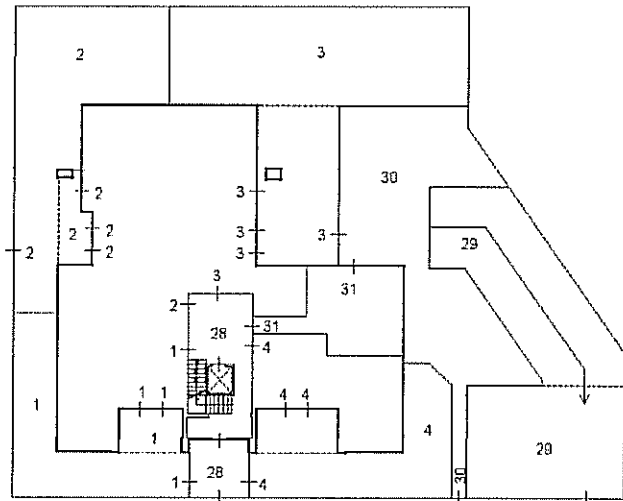
Sezione: Foglio: 237 Particella: 1067 Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

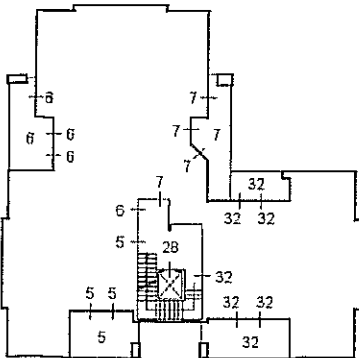
PIANO INTERRATO



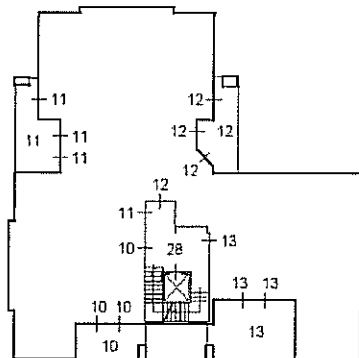
PIANO TERRA



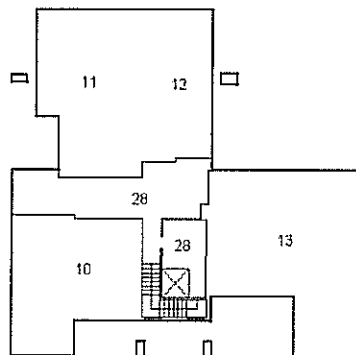
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO (sottotetto)



ALLEGATO N. 8-2-1



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune REGGIO NELL'EMILIA	Sezione	Foglio 237	Particella 1067	Tipo mappate	del:
------------------------------	---------	---------------	--------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via reggiani	20	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
2	via reggiani	20	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3	via reggiani	20	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	via reggiani	20	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	via reggiani	20	S1-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	via reggiani	20	S1-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	via reggiani	20	S1-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10	via reggiani	20	S1-2 - 3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	via reggiani	20	S1-2 - 3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	via reggiani	20	S1-2 - 3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	via reggiani	20	S1-2 - 3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	via reggiani	20	S1			AUTORIMESSA
15	via reggiani	20	S1			AUTORIMESSA
16	via reggiani	20	S1			AUTORIMESSA
17	via reggiani	20	S1			AUTORIMESSA
18	via reggiani	20	S1			AUTORIMESSA
19	via reggiani	20	S1			AUTORIMESSA
20	via reggiani	20	S1			AUTORIMESSA
21	via reggiani	20	S1			AUTORIMESSA
22	via reggiani	20	S1			AUTORIMESSA
23	via reggiani	20	S1			AUTORIMESSA
24	via reggiani	20	S1			AUTORIMESSA
25	via reggiani	20	S1			AUTORIMESSA
26	via reggiani	20	S1			AUTORIMESSA
27	via reggiani	20	S1			AUTORIMESSA
28	via reggiani	20	S1-T - 1-2 - 3			BENE COMUNE NON CENSIBILE - INGRESSO, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, CENTRALE TERMICA, CORRIDOIO CANTINE, VANO TECNICO SOTTOTETTO, STENDITOIO COMUNE A TUTTI I SUB
29	via reggiani	20	S1-T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - AREA SCOPERTA CON APRCHEGGI, RAMPA E CORSIA GARAGE COMUNE A TUTTI I SUB

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

Data: **05/11/2025**
 Ora: **16:51:24**
 Numero Pratica: **T608706**
 Pag: **2 - Fine**

3	via reggiani	20	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - AREA SCOPERTA E PASSAGGIO PEDONALE COMUNE A TUTTI I SUB
3	via reggiani	20	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - DEPOSITO CICLI, DEPOSITO RIFIUTI E LAVANDERIA COMUNI AI SUB 1,2,3,4,5,6,7,10,11,12,13,32
3	via reggiani	20	S1-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Visura telematica

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) provincia REGGIO NELL'EMILIA - Limitata al foglio: 237
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice H223) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		237	1067	4	2		A/2	3	3,0 vani	Totale: 71 m ² Totale escluse aree scoperte**: 60 m ²	Euro 294,38	VIA SERGE REGGIANI n. 20 Piano S1-T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/03/2023 Pratica n. RE0042232 in atti dal 29/03/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 42232.1/2023)	Notifica

Immobile 1: Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. RE0206794 del 25/11/2010

Totale: vani 3 Rendita: Euro 294,38

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 14/10/2010 Pubblico ufficiale LO BUONO EMANUELA Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 11558 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13292.1/2010 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 18/10/2010	

Totale Generale: vani 3 Rendita: Euro 294,38

Unità immobiliari n. 1

* 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).

ALCEGATO N. 8-3



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

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Data: 05/11/2025 Ora: 16.47.34 pag: 2 Fine

Visura n.: T604412/2025

Visura telematica

Ispezione telematica

n. T1 116452 del 04/02/2026

Inizio ispezione 04/02/2026 16:24:21

Richiedente RNZZEI

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10100

Registro particolare n. 7405

Presentazione n. 40 del 08/05/2023

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 19/04/2023

Numero di repertorio 2200

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

Codice fiscale 910 037 80359

Procedura REGGIO NELL'EMILIA (RE)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Volture catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente CONDOMINIO SOLARIS

Codice fiscale 911 505 40358

Indirizzo C/O AVV. ELISA MORELLINI - VIA TRECCANI N. 2/A - REGGIO EMILIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H223 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 237

Particella 1067

Subalterno 4

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 3 vani

CIVILE

Indirizzo VIA SERGE REGGIANI

N. civico 20

Piano S1-T

ALLEGATO N. 2 - A

Sezione telematica

n. T1 116452 del 04/02/2026

Inizio ispezione 04/02/2026 16:24:21

Tassa versata € 4,00

Richiedente RNZZEI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10100

Registro particolare n. 7405

Presentazione n. 40 del 08/05/2023

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE
denominazione o ragione sociale CONDOMINIO SOLARIS
Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)
Codice fiscale 91150540358
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (RE)
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
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

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

Data 04/02/2026 Ora 16:24:58
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente RNZZEI

Ispezione n. T116452 del 04/02/2026

Dati della richiesta

Immobile : Comune di REGGIO NELL'EMILIA (RE)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 237 - Particella 1067 - Subalterno 4
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 12/09/1996 al 04/02/2026

Elenco immobili

Comune di REGGIO NELL'EMILIA (RE) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0237 Particella 01067 Subalterno 0004

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 18/10/2010 - Registro Particolare 13292 Registro Generale 21916
Pubblico ufficiale LO BUONO EMANUELA Repertorio 11558/4055 del 14/10/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ISCRIZIONE del 18/10/2010 - Registro Particolare 4997 Registro Generale 21917
Pubblico ufficiale LO BUONO EMANUELA Repertorio 11559/4056 del 14/10/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
 3. ANNOTAZIONE del 22/10/2010 - Registro Particolare 3749 Registro Generale 22349
Pubblico ufficiale LO BUONO EMANUELA Repertorio 11557/4054 del 14/10/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1453 del 2007
 4. TRASCRIZIONE del 08/05/2023 - Registro Particolare 7405 Registro Generale 10100
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2200 del 19/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

ALLEGATO N. 8.4.1

Geom. Ezio Ronzoni
Via Brigata Reggio, 7/c - Tel. e Fax 0522.383484
Email: studiotecnicoronzoniezio@gmail.com
P.E.C.: ezio.ronzoni@geopec.it
42124 REGGIO EMILIA
Cod. Fisc. RNZ ZEI 65A25 H223 N - Part. IVA 01589590353

Reggio Emilia, 05.11.2025

Spett.le Sig.



Oggetto: **Comunicazione nomina esperto stimatore**

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare R.G. 80 / 2023

Formosa da: Condominio Solaris

ha nominato lo scrivente esperto stimatore, al fine di predisporre la relazione di stima da esaminare **all'udienza del 18.03.2026**;

constatata la sostituzione della custodia degli immobili pignorati, con il conferimento della custodia giudiziaria all' Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia, in persona del Legale Rappresentante, da cui è già seguita altra comunicazione di sopralluogo;

proseguendo nell'esecuzione dell'incarico ricevuto, fisso il **sopralluogo lo stesso giorno stabilito da IVG per il Giorno 25 Novembre 2025, presso l'immobile pignorato ubicato in Comune di Reggio Emilia (RE), Via Serge Reggiani n.20** con ritrovo presso l'immobile pignorato ed all'orario concordato con IVG;

data alla quale la ditta proprietaria e/o suoi delegati saranno tenuti ad aprire i locali.

Valga la presente comunicazione, quale avviso al debitore esecutato, agli eventuali comproprietari degli immobili pignorati, al creditore precedente ed intervenuti, dell'inizio delle operazioni peritali.

Il Giudice dell'Esecuzione, ha altresì disposto che, il debitore, provveda a consegnare allo scrivente esperto stimatore, la seguente documentazione: Codice fiscale, Documentazione relativa alla concessione di licenza edilizia ovvero alla formulazione di domanda di condono allo stato non definita; Certificato di abitabilità o agibilità dell'immobile pignorato; Documentazione fiscale dell'immobile; Bilanci condominiali e altra documentazione inerente al condominio.

Si rammenta alle parti esegutate, se anche diverse da quelle che attualmente occupano l'immobile da ispezionare, che in difetto dal concedere la possibilità di accesso all' immobile oggetto di causa, si procederà alla esecuzione forzata con l'ausilio della Forza Pubblica, in forma specifica ai sensi di legge.

Per contattare il sottoscritto ausiliario incaricato:

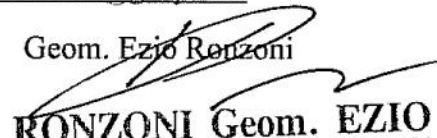
Ufficio Tel. e Fax: 0522.383484

Portatile: 348.6522822

E-mail: studiotecnicoronzoniezio@gmail.com P.E.C.: ezio.ronzoni@geopec.it

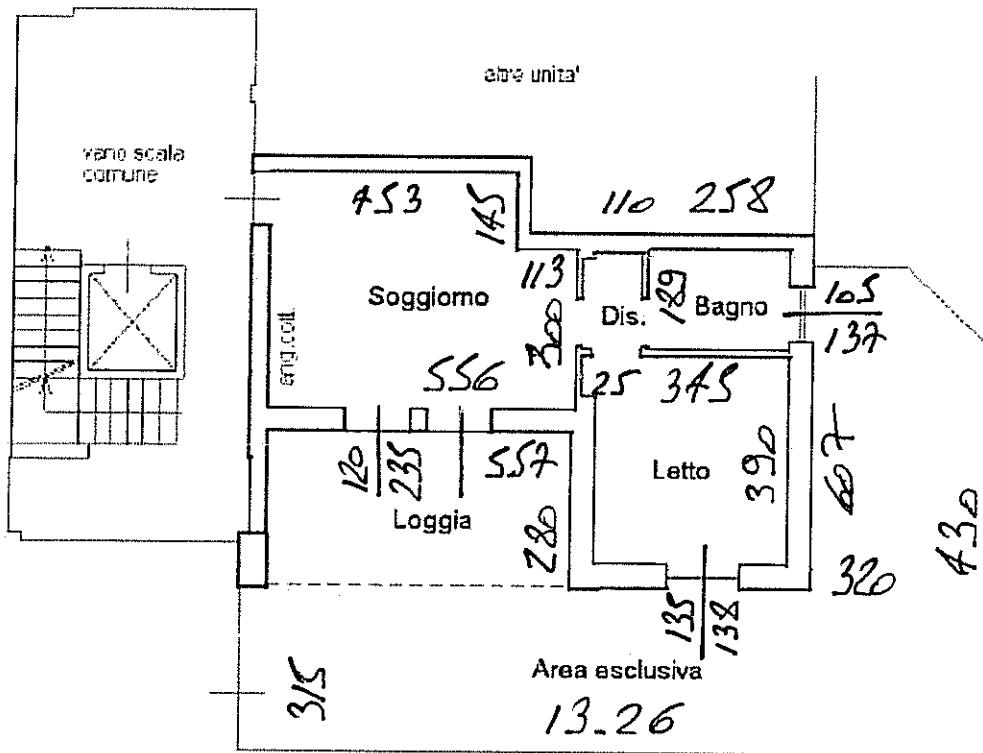
Distinti saluti

Geom. Ezio Ronzoni


RONZONI Geom. EZIO
Via Brigata Reggio, 7/C - Tel. 0522 383484
42124 REGGIO EMILIA - P.I. 01589590353
Cod. Fisc. RNZ ZEI 65A25 H223N

Pec: ezio.ronzoni@geopec.it

ALLEGATO n. 2_5



RARCHEGGIO PUBBLICO

N.B. Disegno fuori scala

PIANTA PIANO TERRENO

E.I. n. 80 / 2023 – Via Serge Reggiani n.20, Reggio Emilia (RE)

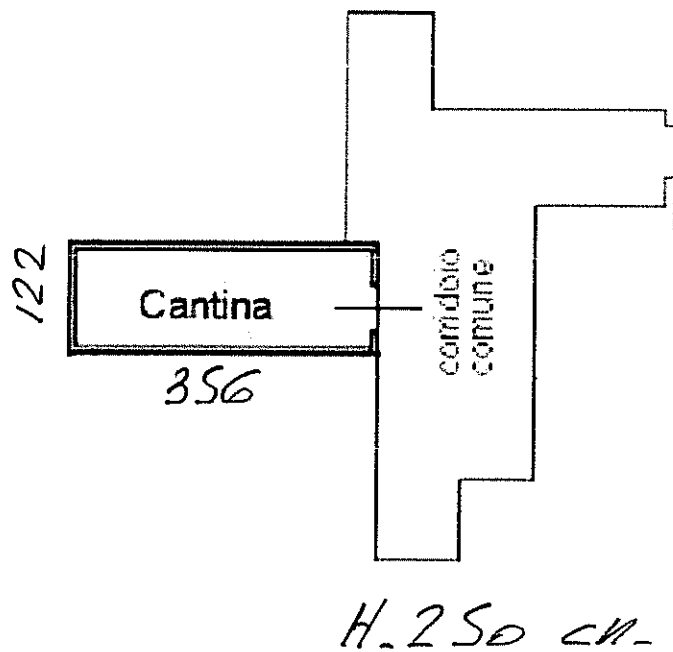
Rilievo del 08.01.2026 / Geom. Ezio Ronzoni

ALLEGATO n.8.6.1

Collegio Geometri
o Geometri Laureati
della Provincia di Reggio Emilia

Inscrizione Albo
N. 1637

Geometra
Ronzoni Ezio
C.F. RNZ ZEI 65A25 H223N



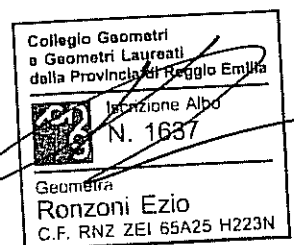
N.B. Disegno fuori scala

PIANTA PIANO INTERRATO

E.I. n. 80 / 2023 – Via Serge Reggiani n.20, Reggio Emilia (RE)

Rilievo del 08.01.2026 / Geom. Ezio Ronzoni

ALLEGATO n.8.6.2



ALLEGATO D

DICHIARAZIONE DEL TERZO OCCUPANTE

Il sottoscritto [redacted]

nato a [redacted] in data

di occupare l'immobile in ^{DICHIARA} *VIA S. REGGIANI N. 20*

a titolo gratuito

pagando per tale occupazione la somma di Euro mensili;

il dichiarante prende atto che da oggi in avanti, ai sensi dell'art. 2912 cod.civ., dovrà versare tali somme unicamente al Tribunale, sul libretto bancario intestato alla Procedura esecutiva (i cui estremi sono stati comunicati dall'esperto nominato dal Giudice), e che pertanto dovrà sospendere il pagamento in favore del proprietario

di avere a suo favore un contratto di locazione scritto e registrato, che esibisce

di non avere contratto di locazione scritto e registrato; di avere iniziato a occupare l'immobile in data come risulta dai seguenti documenti:

- bollette luce, acqua, gas, telefono
- certificato di residenza storico
- fatture o ricevute di pagamento annotate in contabilità

CHIEDE
autorizzazione a restare nella detenzione dell'immobile
DA SOLO

REGGIANI E. li *08-01-2026*

Firma [redacted]



PERMESSO DI COSTRUIRE N. 27279 / 2007 DEL 21/12/2007

VISTA l'istanza presentata dalla ditta

C.C.E.A. SRL VIA G. TRECCANI 2 A 42100 REGGIO NELL'EMILIA

in data 12/12/2007 e registrata in atti Municipali al n. 27279/2007 di P. G. con la quale, ai sensi dell'art.12 della Legge Regionale 25/11/2002 n. 31, viene richiesto il permesso per eseguire lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE PER COMPLESSIVI 13 ALLOGGI NEL TI2-26 LOTTO 14 sull'immobile distinto al catasto terreni al:

FOGLIO 237 MAPPALE 874

posto in REGGIO EMILIA VIA L. SETTEMBRINI

VISTI:

- La Legge Regionale del 25/11/02 N.31;
- L'art.46 comma 9 della L.R. del 7/12/78 N.47 e s.m.;
- Il D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380 e in particolare il titolo 1°, 2°, 3° e 4°;
- Il parere espresso dalla Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio nella seduta del verbale n.;

**IL DIRIGENTE DI SERVIZIO RILASCIAMO ALLA DITTA RICHIEDENTE
IL PERMESSO DI COSTRUIRE**

per le opere edilizie indicate nell'istanza soprarichiamata e nella documentazione grafica allegata, nell'osservanza di ogni prescrizione di LEGGE e REGOLAMENTO e comunque fatti salvi i diritti dei terzi.

Le opere edilizie oggetto della presente sono finalizzate alla realizzazione delle seguenti destinazioni d'uso:

Superficie di progetto:

U1/1 Abitazioni residenziali MQ. 899,40

Il contributo di costruzione di cui all'art. 27 della L.R. 31/02 ammonta complessivamente a EUR 120.690,26

di cui EUR 48.442,16 per oneri di Urbanizzazione secondaria
di cui EUR 72.248,10 per oneri di Costo di costruzione

ALLEGATO N. 8 - 8 1/5

25885

P.G. n° _____ / _____

COMUNE DI REGGIO EMILIA
13 NOV. 2009
SERVIZIO EDILIZIA INCARICATO

27.9.45. Edil

Al Dirigente Responsabile di Servizio

Il/la sottoscritto/a **PAOLO LORENZANI** nato/a a **REGGIO EMILIA** (prov. RE) il **09/04/1966**
do-miliato/a a **PARMA** (prov. PR) C.A.P. **43100** Via **S. QUASIMODO** n° _____ Tel. _____

Codice fiscale	LRNPLA66D09H223A
----------------	------------------

legal rapp.te della ditta **C.C.E.A. sc** con sede legale in **REGGIO EMILIA** (prov. RE) C.A.P. **42122**
Vi a **TRECCANI** n°2/A Tel. **0522 557781** Partita I.V.A. _____, ed altri soggetti richiedenti (si

allegaelenco Mod. A.C.)

In qualità di **Legale Rappresentante**

24516	21876
2005	2009

COMUNICA

IA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ ai sensi della L.R. 25/11/2002 n° 31, art. 8;

IA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ IN SANATORIA PER LAVORI GIÀ

REALIZZATI IN DATA _____ ai sensi della L.R. 21/10/2004 n° 23 art.17, 3° comma, lett.e)

DELLE OPERE EDILIZIE QUI DI SEGUITO EVIDENZIATE:

- A) Interventi di manutenzione straordinaria ivi comprese le opere interne alle singole unità immobiliari;
- B) Interventi di risanamento conservativo e restauro;
- C) Interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I° del D.Lgs n° 490 del 99, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonici individuati dagli strumenti comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
- D) Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- E) Interventi di ristrutturazione edilizia;
- F) Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6/4/1998 n° 11;
- G) Mutamenti di destinazione d'uso senz'opere;
- H) Modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetrie
- I) Installazione o revisione di impianti tecnologici che comportino la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o attrezzature esistenti;
- J) Le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli artt. 18 e 19, e precisamente:
 - Variazioni minori in corso d'opera** ex art. 19 a precedente titolo abilitativo n° **27279/07** di P.G. rilasciato il **21/12/2007** o D.I.A. n° _____ di P.S. presentata il _____ ;
 - Variazione essenziale** ex art.18 a precedente D.I.A. n° _____ di P.S. presentata il _____ ;
- K) Realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24/03/1989, n° 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- L) Opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dalla lettera g.6) dell'Allegato alla Legge Regionale 25/11/2002 n° 31;
- M) Significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola.

dk

v

COMUNE DI REGGIO EMILIA
SERVIZIO EDILIZIA
Ricevuto in data <u>13 NOV. 2009</u>
L'Incaricato - N° P.S. <u>8866</u>



**CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ PARZIALE
N. 28925 / 2009 DI P.G. DEL 04/02/2010**

VISTA l'istanza presentata in data 24/12/2009 registrata agli atti Municipali con il n. 28925/2009 di PG, dalla Ditta

C.C.E.A. SCRL VIA G. TRECCANI 2 a 42122 REGGIO NELL'EMILIA

titolare del Provvedimento Edilizio del 21/12/2007 agli atti Municipali con il n. 27279/2007 di IG e il n. 12718/2007 di PS relativo a: NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE NEL T12-26 LOTTO14

- VISTA la Scheda Tecnica Descrittiva e relativi allegati;
- VISTA l'attestazione del Tecnico Progettista abilitato;
- VISTO l'esito del sopralluogo eseguito dal Tecnico Istruttore in data 28/01/2010 dal quale risulta che le opere sono state eseguite conformemente al progetto approvato e nel rispetto di tutte le prescrizioni e condizioni apposte sul sopracitato Provvedimento Edilizio;

IL DIRIGENTE

Ai sensi :

- dell'art. 221 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie del 27/7/1934 , n. 1265 ;
- dell'art. 107 del D.Lgs. 267/00;
- dell'art. 22 della L.R. 31/02;
- degli artt. 178 e ss. del Vigente Regolamento Comunale di Igiene;

RILASCIAMO IL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

dell'immobile posto in VIA S. REGGIANI

20

distinto al Catasto Terreni al

FOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 1
FOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 10
FOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 11
FOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 12
FOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 13



IOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 14
IOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 15
IOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 16
IOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 17
IOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 18
IOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 19
IOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 2
IOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 20
IOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 21
IOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 22
IOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 23
IOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 24
IOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 25
IOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 26
IOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 27
IOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 28
IOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 29
IOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 30
IOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 31
FOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 5
FOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 6
FOGLIO 237	MAPPALE 1067	SUBALTERNO 7

Facente parte del Provvedimento Edilizio di cui sopra, per le seguenti destinazioni d'uso:

U1/1 Abitazioni residenziali MQ. 630,79

A lavori ultimati dovranno essere presentate la Scheda Tecnica Descrittiva e la domanda di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità delle parti di fabbricato escluse dal presente atto.

L'uso del fabbricato è inoltre subordinato agli eventuali ulteriori adempimenti da soddisfare ai sensi della legislazione vigente, avendo particolare riguardo a quelli relativi alle condizioni di sicurezza degli utenti

AVVERTE

- che il rilascio del presente certificato non esercita effetto alcuno nei riguardi del termine per l'ultimazione dei lavori, che resta quello stabilito nel Titolo Abilitativo di riferimento, in conformità alle norme di legge;
- che è VIETATA l'utilizzazione delle restanti unità immobiliari prive del certificato di conformità edilizia e agibilità e che l'infrazione al suddetto divieto comporta l'irrogazione di sanzione amministrativa pecuniaria ai sensi dell'art.24, 3° comma, del D.P.R. 380/01.



Comune di Reggio nell'Emilia
Area Servizi alla Città
Servizio Edilizia
Via Emilia San Pietro n°12.

P.S. 10026 / 2009

RIGGIO EMILIA li, 04/02/2010

BJ/bt

Il Tecnico Istruttore
Geom. Fabrizia Barbieri

Il responsabile della Unità Territoriale
Zona 2 Sud - Est
Dct. Daniele Bondavalli

La Dirigente del Servizio
Ing. Maria Sergio



Area Servizi alla Città

Servizio Edilizia

Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia

P.S. 7694/2010

**CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ PARZIALE
N. 19705/2010 DI P.G. DEL 12/11/2010**

VISTA l'istanza presentata in data 11/10/2010 registrata agli atti Municipali con il n. 9705/2010 di PG, dalla Ditta

L.C.E.A. SCRL VIA G. TRECCANI 2 a 42122 REGGIO NELL'EMILIA

titolare del Provvedimento Edilizio del 21/12/2007 agli atti Municipali con il n. 27279/2007 di PG e il n. 12718/2007 di PS relativo a: NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE ALL'INTERNO DEL T12-26-LOTTO 14

- VISTA la Scheda Tecnica Descrittiva e relativi allegati;
- VISTA l'attestazione del Tecnico Progettista abilitato;
- VISTO l'esito del sopralluogo eseguito dal Tecnico Istruttore in data 03/11/2010 dal quale risulta che le opere sono state eseguite conformemente al progetto approvato e nel rispetto di tutte le prescrizioni e condizioni apposte sul sopraccitato Provvedimento Edilizio;

IL DIRIGENTE

Ai sensi :

- dell'art. 221 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie del 27/7/1934 , n. 1265 ;
- dell'art. 107 del D.Lgs. 267/00;
- dell'art. 22 della L.R. 31/02;
- degli artt. 178 e ss. del Vigente Regolamento Comunale di Igiene;

RILASCIA IL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

dell'immobile posto in VIA S REGGIANI

20

distinto al Catasto Terreni al

FOGLIO 237

MAPPALE 1067

SUBALTERNO 4



Reggio Emilia
città
delle persone

1 / 2



Area Servizi alla Città

Servizio Edilizia

Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia

P.S. 7694 / 2010

laccante parte del Provvedimento Edilizio di cui sopra, per le seguenti destinazioni d'uso:

U1/1 Abitazioni residenziali

MQ. 47,90

A lavori ultimati dovranno essere presentate la Scheda Tecnica Descrittiva e la domanda di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità delle parti di fabbricato escluse dal presente atto.

L'uso del fabbricato è inoltre subordinato agli eventuali ulteriori adempimenti da soddisfare ai sensi della legislazione vigente, avendo particolare riguardo a quelli relativi alle condizioni di sicurezza degli utenti

AVVERTE

- che il rilascio del presente certificato non esercita effetto alcuno nei riguardi del termine per l'ultimazione dei lavori, che resta quello stabilito nel Titolo Abilitativo di riferimento, in conformità alle norme di legge;
- che è VIETATA l'utilizzazione delle restanti unità immobiliari prive del certificato di conformità edilizia e agibilità e che l'infrazione al suddetto divieto comporta l'irrogazione di sanzione amministrativa pecuniaria ai sensi dell'art.24, 3° comma, del D.P.R. 380/01.

REGGIO EMILIA li 12/11/2010

BF/bt

Il Tecnico Istruttore
Geom. Fabrizia Barbieri

Il Responsabile della Unità Territoriale
Zona 2 Sud - Est
Dott. Daniele Bondavalli

La dirigente del Servizio Edilizia

dr. *La Lorenza Belli*



Reggio Emilia
città
delle persone

2 / 2

PG

19708

COMUNE DI REGGIO EMILIA
14 OTT. 2010
PROTOCOLLO GENERALE

27.9.45 Edil

SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA
(Art. 20 L.R. 31 del 25/11/02)

COMUNE DI REGGIO EMILIA
11 OTT. 2010
SERVIZIO EDILIZIA
L'INCARICATO

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE - completamento
subalterno n°4
- C.C.E.A. -

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

Via S. Reggiani n. 20 località Reggio Emilia circoscrizione Sud
Dati catastali:
Fg 27 Mapp 1067 .sub 4
Fg Mapp .sub
24576
2005
19707
2010

PROVVEDIMENTI CHE HANNO LEGITTIMATO L'INTERVENTO

<input checked="" type="checkbox"/> PERMESSO DI COSTRUIRE/CONCESSIONE EDILIZIA	N° PG 27279	DEL 21.12.2007
<input type="checkbox"/> PERMESSO DI COSTRUIRE/CONCESSIONE EDILIZIA PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	N° PG	DEL
<input type="checkbox"/> DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	N° PG	DEL
<input checked="" type="checkbox"/> VARIANTE	N° PG 25885	DEL 12.11.2009
<input type="checkbox"/> VARIANTE	N° PG	DEL
<input type="checkbox"/> VARIANTE	N° PG	DEL
<input type="checkbox"/>	N° PG	DEL
DATA INIZIO LAVORI 01.04.2008		DATA FINE LAVORI

COLLAUDO O FUNZIONALITÀ DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, DI PERTINENZA DELL'OPERA IN PROGETTO, PRESENTATO IN DATA 25.09.2009 CON N° 21877 E RILASCIATO IN DATA

UNITÀ IMMOBILIARI

<input type="checkbox"/> FABBRICATO CON PARTI COMUNI E PIÙ UNITÀ IMMLRI	Vedi schede dettagliate per la descrizione delle singole unità
<input type="checkbox"/> UNITÀ IMMOBILIARE/I PRIVATE DI PARTI COMUNI	Vedi schede dettagliate per la descrizione delle singole unità
<input checked="" type="checkbox"/> UNITÀ IMMOBILIARE/I CON PARTI COMUNI	Vedi schede dettagliate per la descrizione delle singole unità

Note:

COMUNE DI REGGIO EMILIA
SERVIZIO EDILIZIA
Ricevuto in data 11 OTT. 2010
L'Incaricato - N° P.S. 7695



FINCASA S.P.A.

Capit. Sociale € 3.452.450,00
42100 REGGIO EMILIA - Via Costituzione, 6
Tel. 0522.236789 - Fax 0522.236788
E-mail: info@fincasa.re.it

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Da allegarsi alla domanda di conformità edilizia e agibilità
n°9705/2010 di P.G. e n°7694/2010 di P.S. del 11/10/2010 presentata dal Sig. Paolo Lorenzani.

La Società Fincasa S.p.a., visto l'incarico conferito mediante convenzione dal Comune di Reggio Emilia,

dichiara

di avere svolto il sopralluogo in data 03/11/2010 presso l'immobile posto in Via S. Reggiani n°20 in località Reggio Emilia, circoscrizione Sud, censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Emilia al Fg.237 Mapp.1067 sul.4 di detto Comune.

Le opere inerenti a "Nuova costruzione di edificio residenziale - completamento subalterno n°4" sono state autorizzate con Permesso di Costruire/Concessione Edilizia n°27279/2007 di P.G. del 21/12/2007 e successiva variante.

Ad espletamento dell'incarico ricevuto e sulla scorta della documentazione tecnica allegata fornita dal competente Ufficio Comunale, si è provveduto a verificare la corrispondenza metrica, geometrica e qualitativa tra le opere realizzate e quanto a suo tempo autorizzato.

Da tali accertamenti si è potuto constatare quanto segue:

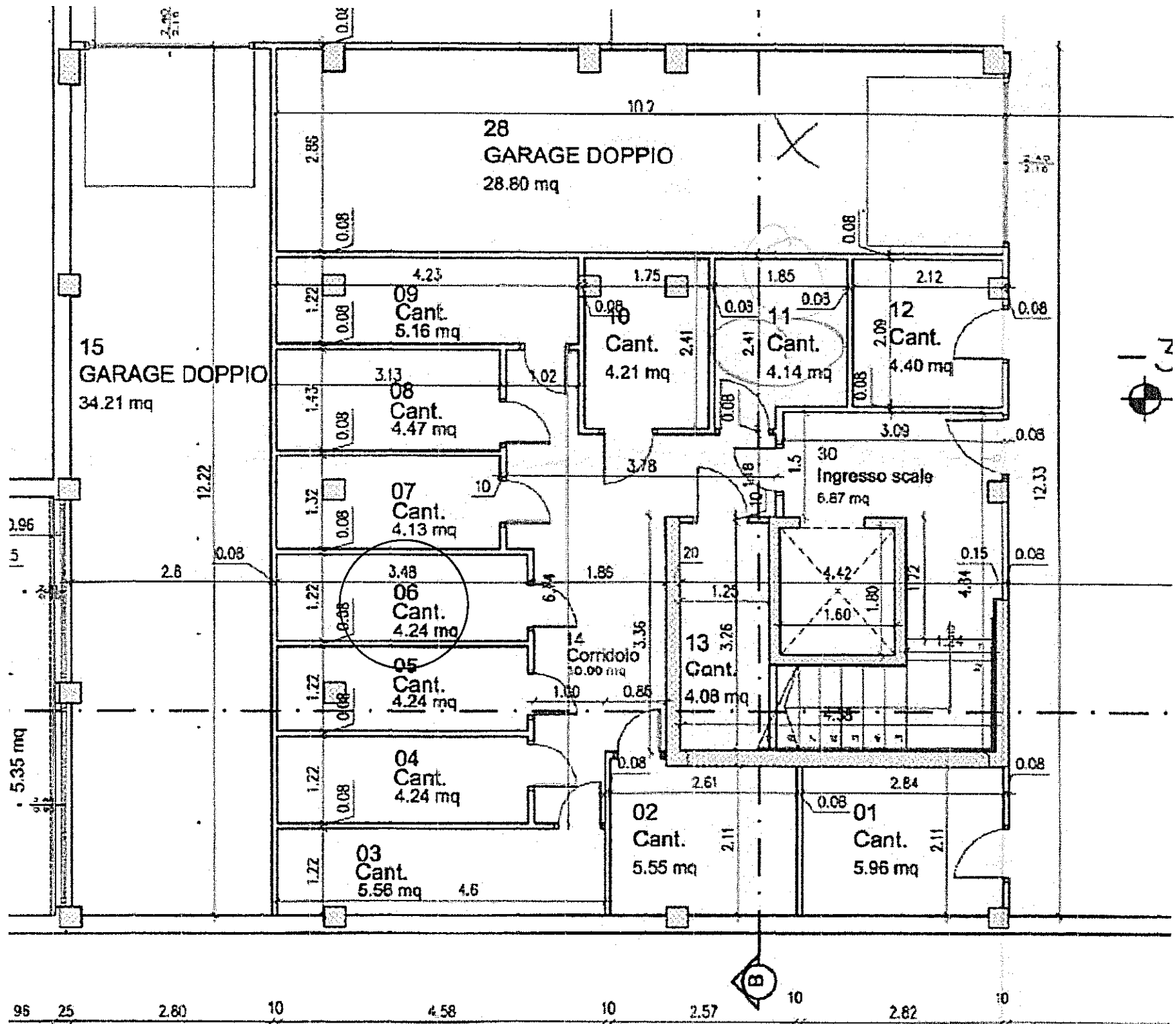
L'immobile esaminato è corrispondente al progetto autorizzato per quanto riguarda dimensioni, consistenza, disposizione e destinazione d'uso dei locali.

L'immobile è pertanto conforme al Permesso di Costruire/Concessione Edilizia n°27279/2007 di P.G. del 21/12/2007 e successiva variante.

Si trasmette il seguente verbale del sopralluogo al Servizio Edilizia del Comune di Reggio Emilia per il seguito di competenza.

Reggio Emilia il 03/11/2010

FINCASA S.P.A.
Il Tecnico Fincasa spa
Geom. Andrea Neroni
C.F. e P. IVA 00723440350



95 25 2.80 10 4.58 10 2.57 10 2.82 10

327

Repertorio N. 11558 Raccolta N. 4055 Allegati N.2

VENDITA SOGGETTA AD IVA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci, il giorno quattordici del mese di ottobre
-14/10/2010-

In Reggio Emilia, nel mio studio in via Roma n. 10.

Avanti a me dott.ssa Emanuela Lo Buono, Notaio in Reggio Emilia, iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Reggio Emilia,

sono comparsi i signori:

_____ nato a Reggio Emilia (RE) il _____ 1966, domiciliato per la carica presso la sede della infradescritta società, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società:

- **"COOPERATIVA COSTRUZIONI EDILI ED AFFINI C.C.E.A. - S.C."**, con sede legale in Reggio Emilia (RE), Via Treccani n. 2/A, Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio di Reggio Emilia: _____, in virtù di delibera dell'organo amministrativo in data 11 gennaio 2010,

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa.

Preliminarmente il signor _____ mi dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

PREMESSO

- che con atto a mio ministero in data 16 febbraio 2007, Rep. 9417/2357, registrato a Reggio Emilia in data 16 febbraio 2007 al n. 2304, trascritto a Reggio Emilia in data 21 febbraio 2007 al n. 3807 RP, la società "Cooperativa Costruzioni Edili ed Affini C.C.E.A. - s.c." acquistava un lotto di terreno urbanizzato con adiacente piccola striscia di terreno destinata a verde privato, siti in Comune di Reggio Emilia (RE), in prossimità della Via Settembrini, estesi complessivamente 1.228 (milleduecentoventotto) mq. catastali, censiti al Catasto terreni di detto Comune al Foglio 237 mappale 874 (are 11.81) e mappale 880 (are 0.47);

- che in data 21 dicembre 2007 il Comune di Reggio Emilia rilasciava permesso di costruire n. 27279/2007, per la nuova costruzione di fabbricato residenziale per complessivi tredici alloggi nel Ti2-26 lotto 14;

- che in data 3 novembre 2009 veniva presentato, all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia, tipo mappale Prot. n. 2009/183944 con cui il 880 di are 0.47 veniva fuso nel mappale 874 (di are 11.81) che variava originando una superficie complessiva di are 12.28 e che, successivamente, veniva soppresso originando il mappale 1067 di pari estensione che diveniva ente urbano; contestualmente veniva inserito in mappa il nuovo fabbricato;

- che in data 13 novembre 2009 con n. 2009/25885 di PG veniva presentata agli uffici competenti denuncia di inizio attività per varianti minori in corso d'opera al predetto permesso di costruire;

- che in virtù del predetto permesso di costruire e d.i.a. veniva edificata una palazzina sviluppantesi ai piani interrato, terra, primo, secondo e terzo (sotto-tetto), denunciata ed allibrata all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 3 dicembre 2009, Prot. n. RE0203314, con cui al mappale 1067 venivano



Avv. Emanuela Lo Buono
Notaio

Registrato a Reggio Emilia

il 15/10/2010

al n. 16119

per Euro 434,00

Trascritto a Reggio Emilia

il 18/10/2010

al n. R.G. 21916

e n. R.P. 13292

attribuiti trentuno, di cui: i subb. da 1 al 13 identificano abitazioni, i subb. da 14 a 27 identificano autorimesse, ed i subb. 28, 29, 30 et 31 identificano beni comuni non censibili;

- che in data 24 dicembre 2009 veniva comunicata agli uffici competenti la fine lavori relativa ai subb. da 1 a 31 con esclusione dei subb. 3, 4, 8 et 9;

- che in data 4 febbraio 2010 con prot. n. 28925/2009 veniva rilasciato dalla competente autorità Comunale il certificato di conformità edilizia e agibilità parziale (relativamente ai subb. 1, 2, 5, 6, 7, e dal sub. 10 al sub. 31 estremi compresi);

- che, in data 11 ottobre 2010, veniva comunicata agli uffici competenti la fine lavori limitatamente al sub. 4;

- che in data 11 ottobre 2010 è stato richiesto il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale relativamente al sub. 4, relativamente alla quale la parte venditrice dichiara e garantisce non esservi stata sinora sospensione dei termini ad opera del Comune per richiesta integrazione della documentazione prodotta.

Tutto ciò premesso, e formante parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue.

ART.1 - CONSENSO ED OGGETTO.

La società "COOPERATIVA COSTRUZIONI EDILI ED AFFINI C.C.E.A. - S.C.", come sopra rappresentata, vende al signor

, che accetta, il diritto di piena proprietà sulle seguenti porzioni di fabbricato urbano, sito in Comune di Reggio Emilia, via Serge Reggiani n. 20, e specificamente:

- appartamento al piano terra con cantina pertinenziale al piano interrato ed area cortiliva esclusiva sui lati nord ed ovest, nelle risultanze di cui alla planimetria catastale che, in copia fotostatica, si allega al presente atto sotto la lettera "A":

Confini:

--- dell'appartamento: da un lato sub. 28 (vano scale), dal secondo lato sub. 31 (deposito rifiuti e lavanderia) e sub. 30 (passaggio pedonale), e dal terzo lato sub. 30 (passaggio pedonale),

--- della cantina: da un lato sub. 28 (corridoio cantine), dal secondo lato cantina di cui al sub. 10, e dal terzo lato cantina di cui al sub. 6.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 237,

Mappale 1067 sub. 4 - Z.C. 2 - via Reggiani n. 20 - Piano S1-T - Cat. A/2 - Cl. 2 - vani 3 - R.C. Euro 255,65.

La parte intestataria dichiara, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 29, comma 1 bis, della legge 52/85, come introdotto dall'articolo 19, comma 14, del d.l. 31 maggio 2010 n. 78, convertito nella legge n. 122 del 30 luglio 2010 e la parte acquirente ne prende atto, che vi è piena conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

ART.2 - EFFETTI E POSSESSO.

Gli effetti giuridici decorrono dalla data odierna.

Il possesso giuridico ed il materiale godimento dell'immobile viene trasferito alla parte acquirente dalla data odierna, per tutti gli effetti utili ed onerosi.

ART.3 - PRECISAZIONI.

La vendita viene fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili venduti attualmente si trovano, conosciuti dalla parte acquirente, con

tutte le aderenze e pertinenze, con gli impianti elettrici, idrici, igienici e di riscaldamento nuovi e conformi alle norme di legge vigenti, azioni, ragioni, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come esistenti (e come nascenti dallo stato di condominio che si verrà a creare a seguito della vendita frazionata del fabbricato di cui le porzioni in contratto sono parte), anche in base ai titoli di acquisto che si vogliono qui integralmente richiamati, nulla escluso ed eccettuato; con la precisazione che sulle aree esterne di pertinenza esclusiva dei subb. 1, 2, 3 e 4, viene costituita servitù di passaggio delle tubazioni di impianti tecnologici a favore del condominio e degli enti e/o società titolari degli impianti tecnologici, e così, a titolo esemplificativo, di Enia, Enel e Telecom.

Nella vendita è compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni del complesso di cui fanno parte le unità immobiliari cui afferiscono i diritti venduti ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile, nonché le parti comuni per destinazione qui analiticamente elencate:

- sub. 28 bene comune non censibile, identifica ingresso, vano scala, vano ascensore, centrale termica, corridoio cantine, vano tecnico, sottotetto, stendibio, comune a tutti i subalterni;

- sub. 29 bene comune non censibile, identifica area scoperta con parcheggi, rampa e corsia garage comune a tutti i subalterni;

- sub. 30 bene comune non censibile, identifica area scoperta e passaggio pedonale comune a tutti i subalterni;

- sub. 31 bene comune non censibile, identifica deposito cicli, deposito rifiuti e lavanderia comune ai subalterni da 1 a 13 estremi compresi.

La parte acquirente si dichiara edotte della convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Reggio Emilia con atto a rogito dott. Luigi Zanichelli, Notaio Correggio, in data 7 marzo 2005, Rep. n. 92788/19313, registrato a Reggio Emilia 24 marzo 2005 al n. 2237, ed ivi trascritto in data 5 aprile 2005 al n. 5360 R.P..

ART.4 - GARANZIA E PROVENIENZA.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, presta le garanzie di legge, per l'evizione ed i vizi, dichiarando che i diritti venduti sono di sua esclusiva proprietà e disponibilità e che sono liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni, privilegi anche fiscali, pignoramenti, oneri reali e diritti a terzi comunque spettanti, fatta eccezione per l'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia in data 21 febbraio 2007 ai nn. [REDACTED], per la somma di Euro 3.780.000,00 (tremilionsettecentottantamila), a favore di "Banca Agricola Mantovana S.P.A.", assentita in cancellazione limitatamente ai beni oggetto della presente compravendita con atto contestuale.

La società venditrice, come sopra rappresentata, presta inoltre le garanzie del costruttore, garantendo specificatamente che l'immobile è stato costruito a regola d'arte ed in conformità al permesso di costruire e d.i.a. di cui in premessa, garantendo inoltre la conformità di tutti gli impianti di cui al D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008, se ed in quanto esistenti, alla vigente normativa in tema di sicurezza.

In particolare le parti mi dichiarano che la parte venditrice ha provveduto a consegnare prima d'ora alla parte acquirente, che conferma, i relativi certificati di conformità.

In particolare la società venditrice, non essendo alla data odierna ancora stata

conseguita la conformità edilizia di quanto compravenduto, garantisce che la consistenza immobiliare in oggetto è in condizioni oggettive di abitabilità e si obbliga a sua cura e spese ad espletare le procedure di legge, ed ad eseguire tutte le opere e modifiche richieste dalle competenti autorità per il conseguimento della predetta conformità edilizia.

La parte acquirente, dal suo canto, si obbliga a consentire l'esecuzione delle opere eventualmente richieste sempre che non pregiudichino la consistenza, la funzionalità e la superficie della cosa acquistata.

La parte venditrice garantisce, inoltre, di essere al corrente con il pagamento di qualunque tassa od imposta (diretta od indiretta) comunque afferente ai cespiti in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente ad oggi dovute, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula del presente atto.

La parte venditrice dichiara che le unità immobiliari oggetto della presente vendita le sono pervenute in virtù di atto a mio ministero in data 16 febbraio 2007 Rep. N. 9417/2357, registrato a Reggio Emilia in data 16 febbraio 2007 al n. 2304, trascritto a Reggio Emilia in data 21 febbraio 2007 al n. 3807 RP, e successiva edificazione.

ART.5 - PREZZO, QUIETANZA ED IPOTECA LEGALE.

Il prezzo è stato convenuto in complessivi Euro 160.000 (centosessantamila), oltre IVA come per legge, e così complessivamente di Euro 166.400 (centosessantaseimila quattrocento).

Ad ogni effetto di legge le parti comparenti dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto viene regolato come segue:

- quanto ad Euro 10.000 (diecimila) sono stati prima d'ora pagati a mezzo di un assegno bancario non trasferibile n. [REDACTED], tratto in data 13 settembre 2010 su "Credem Spa";
- quanto ad Euro 6.400 (seimilaquattrocento) sono stati prima d'ora pagati a mezzo di un assegno bancario non trasferibile n. 0777692252 tratto in data 11 ottobre 2010 su "Banca Monte dei Paschi";
- quanto al saldo di Euro 150.000 (centocinquantamila) viene pagato in data odierna a mezzo tre assegni circolari non trasferibili n. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] della somma di Euro 50.000 (cinquantamila) ciascuno emessi in data odierna su "Monte dei Paschi di Siena".

La parte venditrice rilascia, con la sottoscrizione del presente atto, quietanza a saldo alla parte acquirente.

La parte venditrice rinuncia al diritto di ipoteca legale.

ART.6 - NORMATIVA EDILIZIA.

La parte alienante, come sopra rappresentata, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, dichiara:

- che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è avvenuta in conformità ai provvedimenti edilizi di cui in premessa;
- che non sono stati posti in essere interventi edilizi abusivi, né sono stati mai adottati i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della predetta Legge 47/85.

ART.7 - AGEVOLAZIONI FISCALI

Il signor [redacted] chiede l'applicazione al presente atto delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della **prima casa**, di cui al n. 21 della tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, e successive modificazioni o integrazioni, e cioè IVA al 4% ed a tal fine:

- a) — la parte venditrice dichiara di agire nell'esercizio di impresa; _____
 b) — la parte acquirente dichiara: _____

— che l'unità immobiliare urbana acquistata con il presente atto è situata nel medesimo Comune in cui la parte stessa ha la propria residenza;

— di non essere titolare in via esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione e altra autorimessa nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in oggetto;

— di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione e altra autorimessa acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui all'art. 1, nota II-bis della tariffa, parte prima, allegata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131), o di cui al n. 21 della tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, e successive modificazioni o integrazioni, o con le agevolazioni previste nei provvedimenti legislativi richiamati nella suddetta nota II-bis;

c) — entrambe le parti dichiarano che l'unità immobiliare urbana oggetto di agevolazioni è destinata ad uso abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969, pubblicato sulla G.U. n. 218 del 27 agosto 1969, e successive modificazioni ed integrazioni.

La parte compratrice prende atto che, ai fini del mantenimento delle agevolazioni di cui sopra, l'unità immobiliare urbana oggetto di agevolazioni non potrà essere alienata, né a titolo oneroso né a titolo gratuito, prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna, salve le eccezioni previste dalla legge.

ART. 8 - DICHIARAZIONI EX ART. 10 D.LGS.122/2005

Ai sensi della norma in rubrica, per quanto occorrer possa, la parte acquirente si obbliga a stabilire la residenza propria, o di suoi parenti o affini entro il terzo grado, nell'immobile acquistato entro dodici mesi da oggi.

ART. 9 - SPESE.

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico dell'acquirente.

Le parti comparenti, ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. n. 192/2005, e successive modifiche ed integrazioni, e della deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna del 4 marzo 2008 n. 156, mi consegnano l'attestato di certificazione energetica redatto ed asseverato a norma delle predette norme, che viene allegato al presente atto sotto la lettera "B".

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcun intervento di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c..

Le parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad imposta sul valore aggiunto, essendo relativo a bene abitativo e relativa pertinenza venduto da im-

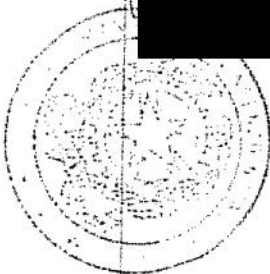
presa costruttrice entro quattro anni dall'ultimazione; si applicano pertanto le imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di aver consegnato ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 4, D.Lgs. 20 giugno 2005 n. 122, alle parti acquirenti, che confermano, una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente. _____

I componenti mi dispensano dalla lettura degli allegati. _____

Del che richiesta ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai componenti che l'approvano. _____

Consta di due fogli per pagine cinque e sin qui della sesta, scritto da persona di mia fiducia e da me Notaio in parte completato, sottoscritto dalle parti alle ore 17.30. _____





COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Risulta nato il [REDACTED] in [REDACTED] (RE)

Atto N. [REDACTED] parte 1 serie A - anno 1967 - Comune di POVIGLIO (RE)

(C.F. [REDACTED])

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

nato il [REDACTED] n. [REDACTED] (RE)

Atto N. [REDACTED] parte 1 serie A - anno 1967 - Comune di POVIGLIO (RE)

(C.F. [REDACTED])

Risulta iscritto all'indirizzo:
VIA S. REGGIANI N. 20 - Lettera: 00
Comune REGGIO NELL'EMILIA (RE).

Data 27/01/2026



L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Fiore Rita

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Imposta di bollo corrisposta mediante contrassegno da Euro 16,00 (DPR 26.10.1972, n. 642 - art. 3, co. 1, lett. a)

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria



ALLEGATO N. 8/10

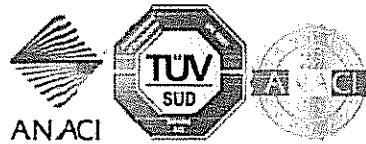
studiotecnicoronzoniezio@gmail.com

Da: Roberto Cucchi <roberto.cucchi@studiocucchi.it>
Inviato: mercoledì 26 novembre 2025 17:53
A: studiotecnicoronzoniezio@gmail.com
Oggetto: R: Geom Ronzoni E. : Proc. Imm. RGE 80/23 Tribunale di Reggio Emilia

Ciao Ezio ti ho risposto sotto in giallo

Con dati saluti.

Roberto rag. Cucchi



Cucchi rag. Roberto
Amministrazione condomini
Via Treccani n. 2/a
42122 Reggio Emilia
Tel. 0522/924219
Fax 0522/232244
e-mail: roberto.cucchi@studiocucchi.it

Le informazioni contenute nella presente comunicazione, ed i relativi allegati, possono essere riservate e sono destinate esclusivamente ai destinatari sopraindicati. La diffusione, distribuzione e/o copiatura del documento trasmesso da parte di qualsiasi soggetto diverso dal destinatario è proibita, sia ai sensi dell'art. 616 c.p., che ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, siete pregati di distruggerlo ed informare immediatamente il mittente.

Da: studiotecnicoronzoniezio@gmail.com <studiotecnicoronzoniezio@gmail.com>
Inviato: mercoledì 26 novembre 2025 15:44
A: Roberto Cucchi <roberto.cucchi@studiocucchi.it>
Oggetto: Geom Ronzoni E. : Proc. Imm. RGE 80/23 Tribunale di Reggio Emilia
Priorità: Alta

Ciao Roberto.

Ti inoltro la mail sottostante per Tua informazione;
grazie al Tuo indirizzo di contatto.

Così come da incarico Giudiziale allegato,
dovendo redigere una stima delle unità immobiliari,
di cui in oggetto, Ti richiedo:

- 1) Ammontare medio spese annue condominiali; nel 2025 preventivo euro 1.138,00
- 2) Eventuali spese condominiali arretrate: anno in corso ed anno precedente; anno 2024 euro 1.884,73 – anno 2025 euro 1.138,40
- 3) Eventuali spese condominiali arretrate: Totale insoluto; euro 3.145,21 ma non sono quantificate le spese legali dell'avvocato del condominio per la procedura esecutiva
- 4) Quote millesimali di proprietà; mm. 52,51
- 5) Eventuali spese Straordinarie già deliberate. Per ora nessuna delibera ma sono tutti fermi per la posizione Simonini, ma ci sono già manutenzioni impegnative da affrontare

Grazie.

Dove x Tua comodità mi puoi rispondere anche a lato.

Sempre a disposizione per eventuali chiarimenti, si coglie l'occasione per porgerTi distinti Saluti.
Cordialità Geom. Ronzoni E.

Geom. Ezio Ronzoni

Via Erigata Reggio n.7/c

42124 Reggio Emilia (RE)

Tel. e Fax. +39 0522.383484

Cell. +39 348.6522822

E-mail: studiotecnicoronzoniezio@gmail.com

P.E.C.: ezio.ronzoni@geopec.it

Il contenuto della presente comunicazione è riservato e destinato esclusivamente ai destinatari indicati.

Nel caso in cui il presente messaggio sia ricevuto da persona diversa dal destinatario si avverte che sono proibite la diffusione, la distribuzione nonché l'estrazione di copia. Nel caso aveste ricevuto la presente comunicazione per errore via e-mail, posta o telefax, Vi preghiamo di informarci immediatamente telefonicamente e di distruggerlo e/o cancellarlo dal Vostro computer, senza utilizzare i dati in esso contenuti.

The contents of the present communication is strictly confidential and reserved solely to the referred addressees.

In the event the present message was received by person different from the addressee, be aware that it is forbidden the diffusion, distribution and copy of such message. In the event you have received the present communication mistakenly by e-mail, mail, or telefax, we ask you to inform us immediately by phone and to destroy and/or to delete it by your computer, without using the data herein contained.



THINK BEFORE YOU PRINT: before printing this e-mail think whether it is really necessary

Da: Dott. Luigi Degl'Incerti Tocci - IVG Reggio Emilia <tocci@ivgreggioemilia.it>

Inviato: mercoledì 26 novembre 2025 15:30

A: simon.simon@inwind.it

Cc: studiotecnicoronzoniezio@gmail.com

Oggetto: Proc. Imm. RGE 80/23 Tribunale di Reggio Emilia

Priorità: Alta

**Alla C.A. Sig. Medardo Simonini
e p.c. Geom. Ezio Ronzoni – CTU**

Facendo seguito alla ns recente telefonata, Le anticipo l'ordinanza del GE del Tribunale di Reggio Emilia, dott. ssa Camilla Sommariva, con l'incarico assegnato al mio Ufficio ed al Geom.

Ezio Ronzoni che ci legge in copia.

L'accesso, come da intese, resta fissato per la giornata di martedì 9/12/2025 alle ore 15,00

Unità Residenziale

Categoria C06

Consistenza 25 mq

Settore PER

Zona MI D9

Quota 100%

Superficie stimata 27,50 m²

Unità Residenziale

Categoria A02

Consistenza 76 mq

Settore RES

Zona MI D9

Quota 100%

Superficie stimata 76,00 m²



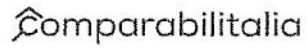
Sup. Commerciale
89,75 m²



Prezzo
€ 197.000,00

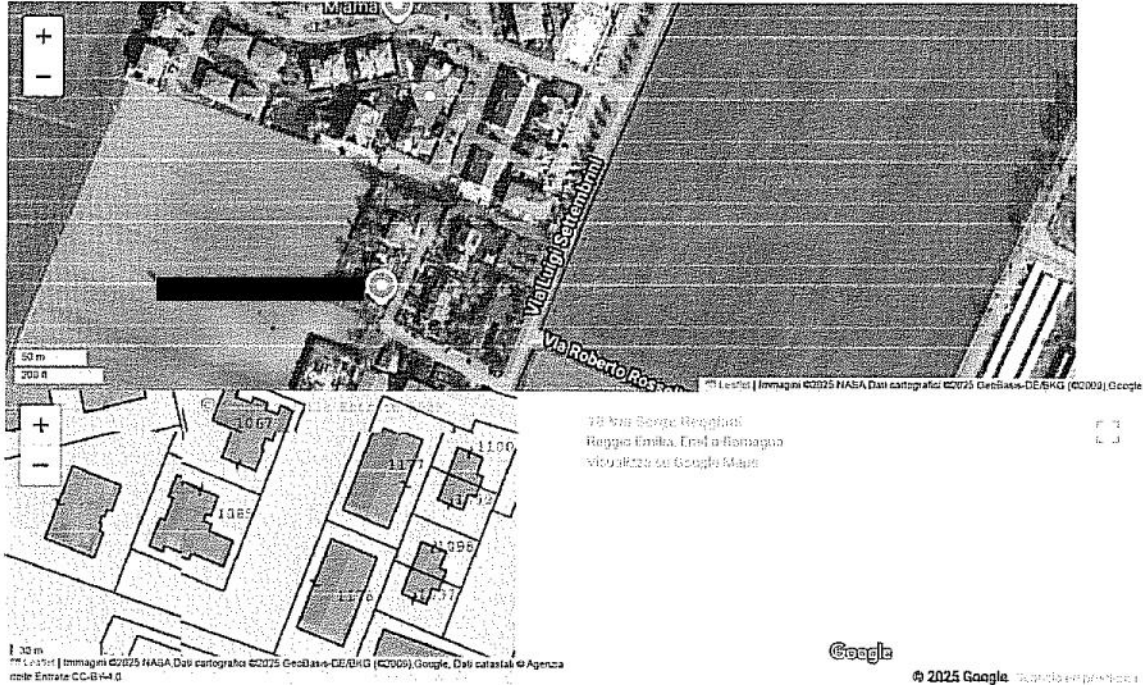


Prezzo medio
2.194,99 €/m²



SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

N.D. PER RES



Latitudine 44.665464

Longitudine 10.6321585

Indirizzo VIA SERGE REGGIANI, 16

Anno 2024

Mese 5

Comune Reggio nell'Emilia

Foglio 237

Mappale 1085

Numero di registro particolare N.D.

Numero di unità nell'atto 2

ALLEGATO N. 8.12.1

Unà Residenziale

Categoria C06

Consistenza 17 mq

Setore PER

Zona OMI D1

Quota 100%

Superficie stimata 18,70 m²

Unà Residenziale

Categoria A02

Consistenza 80 mq

Setore RES

Zona OMI D1

Quota 100%

Superficie stimata 80,00 m²



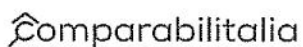
Sup. Commerciale
89,35 m²



Prezzo
€ 220.000,00

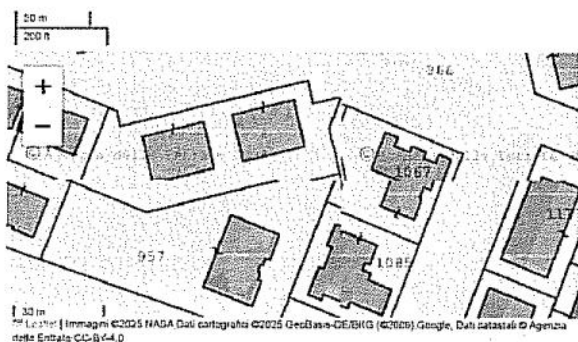


Prezzo medio
2.462,23 €/m²



SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

N.D. PER RES



Le foto | Immagini ©2025 NASA Dati cartografici ©2025 GeoBasis-DE/SHG (©2003) Google

Via Serge Reggiani
Reggio Emilia, Emilia-Romagna
Visualizza su Google Maps



© 2025 Google | Visualizza su Google Maps

Latitudine 44.6657179

Longitudine 10.631515

Indirizzo VIA SERGE REGGIANI, 24

Anno 2024

Mese 4

Comune Reggio nell'Emilia

Foglio 237

Mappale 958

Numero di registro particolare N.D.

Numero di unità nell'atto 2

ALLEGATO N. 8-12-2

Unità Residenziale**Categoria** C06**Consistenza** 30 mq**Settore** PER**Zona** MI D1**Quota** 100%**Superficie stimata** 33,00 m²**Unità** residenziale**Categoria** A02**Consistenza** 70 mq**Settore** RES**Zona** ONI D1**Quota** 100%**Superficie stimata** 70,00 m²**Sup. Commerciale**
86,5 m²**Prezzo**
€ 165.000,00**Prezzo medio**
1.907,51 €/m²