

10) GARAGE C/O SEDE DEL MUNICIPIO, PIAZZA GRAMSCI 1

L'autorimessa oggetto di alienazione è localizzata al secondo piano sottostrada del complesso immobiliare sede del Municipio di Castelnovo ne' Monti e del Centro Direzionale, costruito nella prima metà degli Anni 80.

Catastalmente l'unità è identificata al N.C.E.U. del Comune di Castelnovo ne' Monti al Foglio 37 mappale 282 Subalterno 107, e risulta classificata di Categoria C/6, per una superficie di 48 mq (Figura 1).

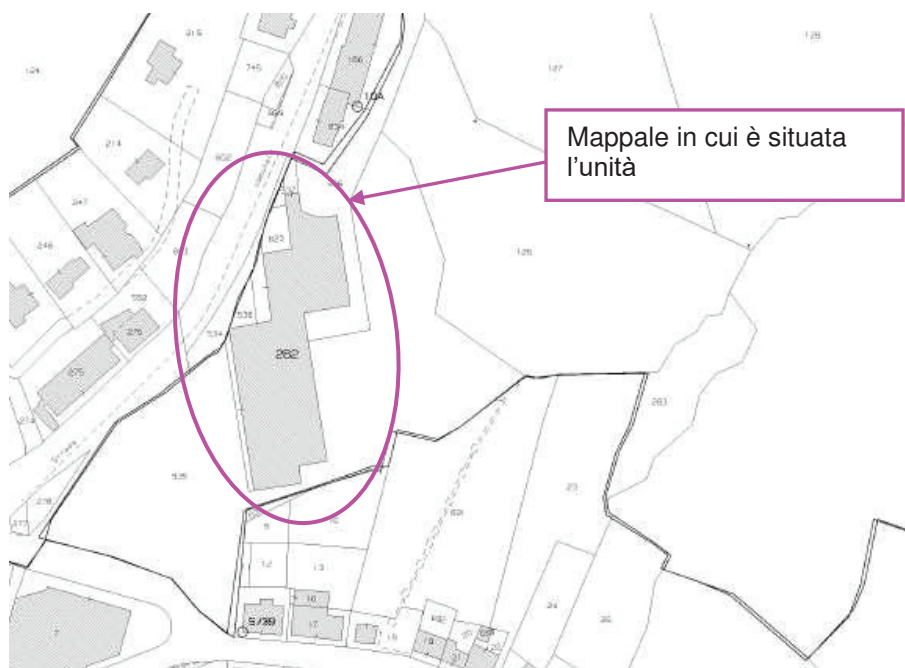


Figura 1 – Estratto di mappa Foglio 37 – Mapp. 282 N.C.T.



Figura 2 – Ortofoto

Presenta una forma rettangolare di lati 12x4 ed un'altezza netta interna di 2.50 m. Risulta caratterizzato da un accesso sul percorso comune che si snoda fra le diverse autorimesse presenti al piano in oggetto ed è dotato di una finestra che si affaccia sul prospetto Est.



Figura 3 – Localizzazione di mappa Foglio 37 N.C.T.

Da un punto di vista urbanistico il fabbricato è inquadrato:

- relativamente al P.S.C. in ambito di tipo AP1 (Art. 27), definito come “AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE CONSOLIDATI” (Figura 4).

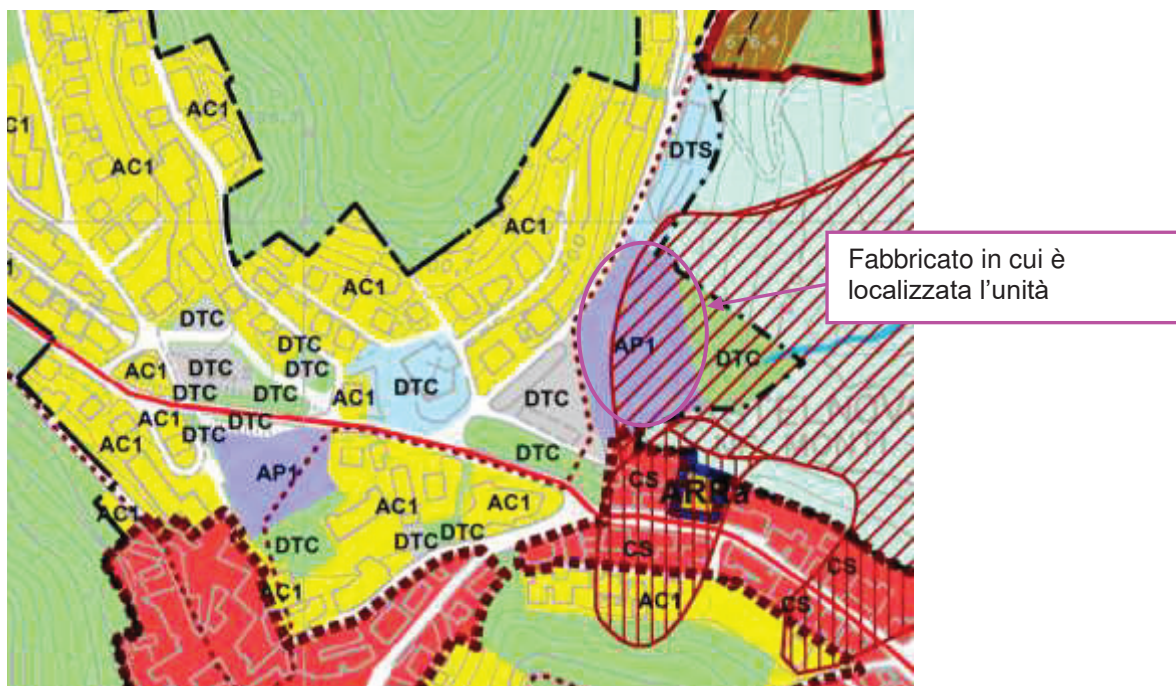


Figura 4 – variante_4_PSC_Tavola_P1e

- relativamente al R.U.E. in ambito di tipo AP1 (Art. 107.2), definito come “AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE CONSOLIDATI” (Figura 5).

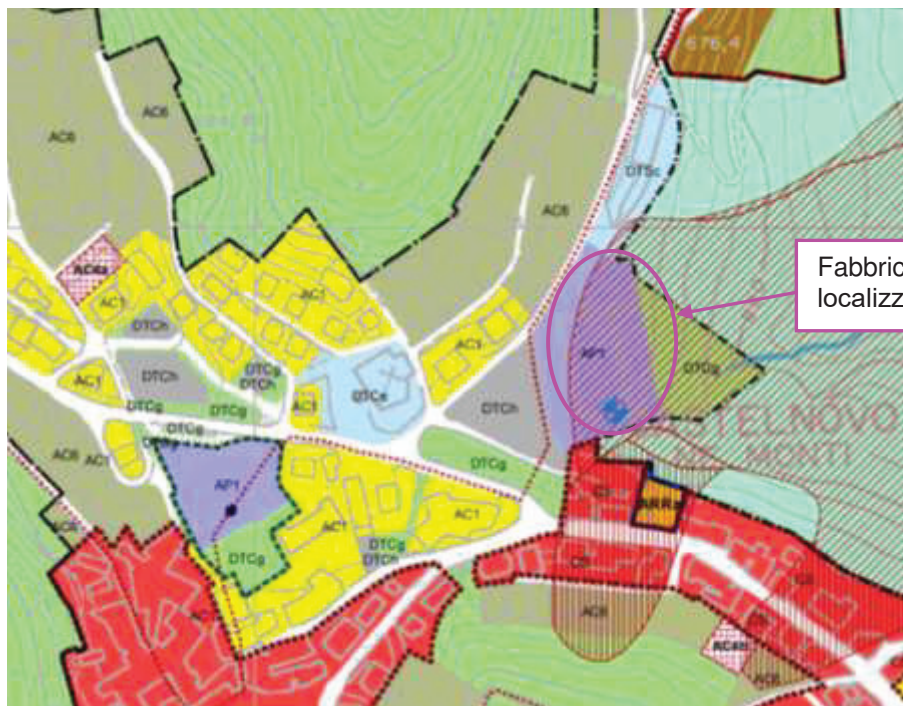


Figura 5 – variante_5_RUE_Tavola_P4.5

Relativamente allo stato di conservazione, allo Stato Attuale l'unità si presenta in buone condizioni, con finiture consone all'uso per il quale è indicato.

Considerato lo stato di prolungato inutilizzo e l'assenza di necessità, anche futura, di fruizione del bene, nel perseguire l'interesse pubblico che le compete l'Amministrazione ritiene opportuno procedere alla vendita del bene.

Assumendo come prezzo unitario di vendita, desunto da indagini di mercato tenendo conto dell'ubicazione, il valore di 600 €/mq, considerata la superficie commerciale di 51 mq (al lordo dei muri, calcolata secondo le quotazioni OMI) si ricava la stima di massima per l'alienazione del bene sopra descritto pari ad € 30.600,00 approssimando per difetto € 30.000,00 (trentamila/00).

11) APPARTAMENTO C/O SEDE DEL MUNICIPIO, PIAZZA GRAMSCI 1

L'appartamento oggetto di alienazione è localizzato al secondo piano del complesso immobiliare sede del Municipio di Castelnovo ne' Monti e del Centro Direzionale, sito in piazza Gramsci al civico 1, costruito nella prima metà degli Anni 80.

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto si trova in zona centrale e si ha la vicinanza a servizi pubblici (banche, ospedale, scuole), è vicino alla fermata dell'autobus e a diversi servizi commerciali (supermercato, alimentari, farmacia e vari negozi di abbigliamento).

Catastalmente l'unità è identificata al N.C.E.U. del Comune di Castelnovo ne' Monti al Foglio 37 mappale 282 Subalterno 62, e risulta classificata di Categoria A/2, per una superficie catastale di 62 mq (Figura 1).

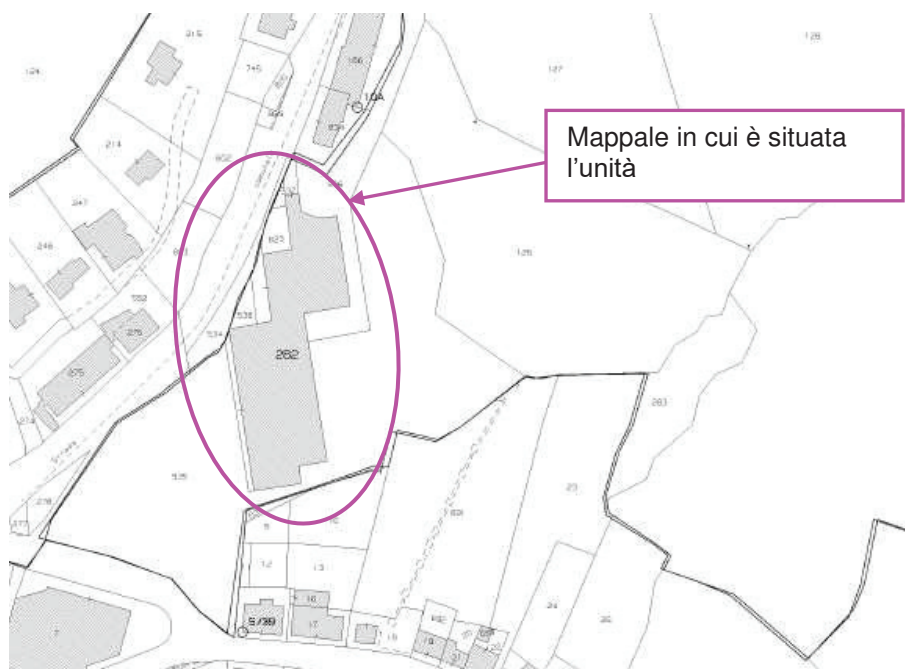


Figura 6 – Estratto di mappa Foglio 37 – Mapp. 282 N.C.T.

FABBRICATO

FATTORI POSIZIONALI

Servizi pubblici (scuole, banche, ospedale, poste): vicini

Trasporti pubblici (fermata di autobus): vicini

Servizi commerciali essenziali (alimentari, abbigliamento, farmacia,...): vicini

Verde pubblico: vicino

Infrastrutture viarie principali: vicine

Dotazione di parcheggi: buona

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Anno di costruzione presunto: seconda metà anni '80

Livello manutentivo: sufficiente

Finiture: economiche

Dotazione impianti: normale (impianto idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento e fognario)

DISTRIBUZIONE EDIFICIO

Ascensori: 1

Piani fuori terra: 4

Piani interrati: 3

Destinazione prevalente: commerciale

UNITA' IMMOBILIARE

CARATTERISTICHE

Livello manutentivo complessivo: normale

Livello di piano: P2

Altezza interna: 2,70 m

N° servizi igienici: 1

Panoramicità: di pregio

Luminosità: buona

Finiture: normali

Dotazione di impianti: normale

Distribuzione spazi interni: normale

CONSISTENZA LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI

- SUPERFICIE UTILE (al netto dei muri):

ingresso	mq	3,55		3,55	mq
zona giorno	mq	24,94		24,94	mq
letto	mq	17,92		17,92	mq
bagno	mq	7,12		7,12	mq
loggia:	mq	10,00	30%	3,00	mq
Tot. superficie utile		63,53		56,53	mq

- SUPERFICIE COMMERCIALE (al lordo dei muri, calcolata secondo le quotazioni OMI):

Alloggio:	mq	60,89		60,89	mq
loggia:	mq	12,00	30%	3,60	mq
Tot. superficie commerciale:		72,89		64,49	mq

Si arrotonda la superficie commerciale a 64 mq



Figura 7 – Ortofoto



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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2018

Data: 22/10/2018 - Ora: 08.06.48 Fine
Visura n.: T2896 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di CASTELNOVO NE' MONTI (Codice: C219)										
		Provincia di REGGIO NELL' EMILIA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 37 Particella: 282 Sub.: 62										
Unità immobiliare												
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1	Urbana	37	282	62			A/2	2	4 vani	Catastale Totale: 62 m² Totale escluse aree scoperte**: 59 m²	Euro 330,53 L. 640.000	Variazione del 09/11/2015 - Insediamento in vista dei dati di superficie
Indirizzo		PIAZZA ANTONIO GRAMSCI piano: 2.										
Notifica		Mod. 58 -										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI											
1	COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI											
DATI DERIVANTI DA		[ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1992 Volura in atti dal 19/06/1998 Repertorio n.: 10790 Rogante DR BECCARI Sede: CASTELNOVO NE' MONTI Registrazione: UR Sede: REGGIO NELL' EMILIA n.: 2680 del 04/05/1992 ALL. 957/98 (n. 5395.5/1992)										
		CODICE FISCALE 00442010351* (1) Proprietà										
		DIRITTI E ONERI REALI										

Unità immobiliari n. 1

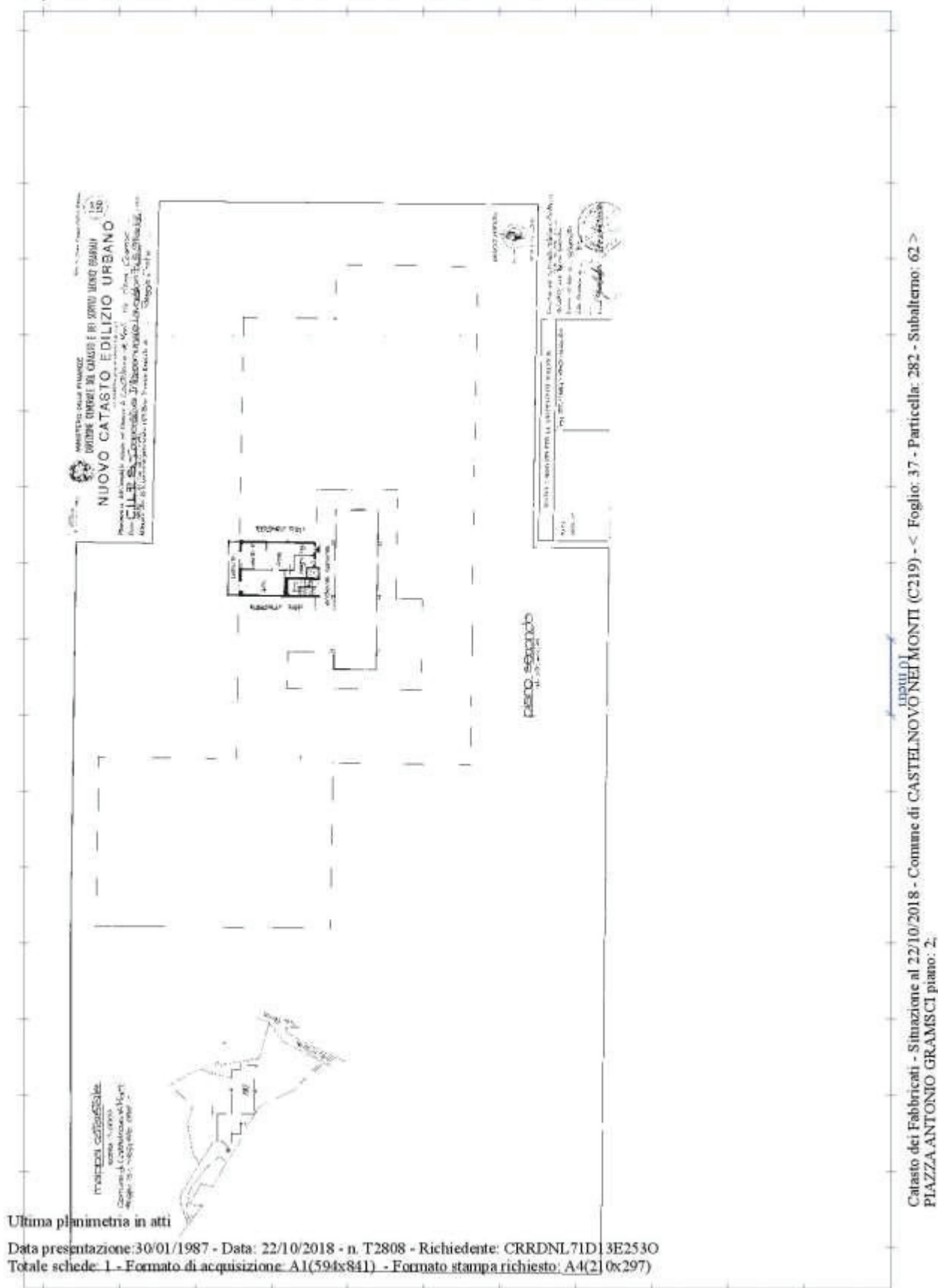
Visura telematica esente per fini istituzionali

* 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).

Figura 3 – Visura catastale

Data presentazione: 30/01/1987 - Data: 22/10/2018 - n. T2808 - Richiedente: CRRDNL71D13E253O



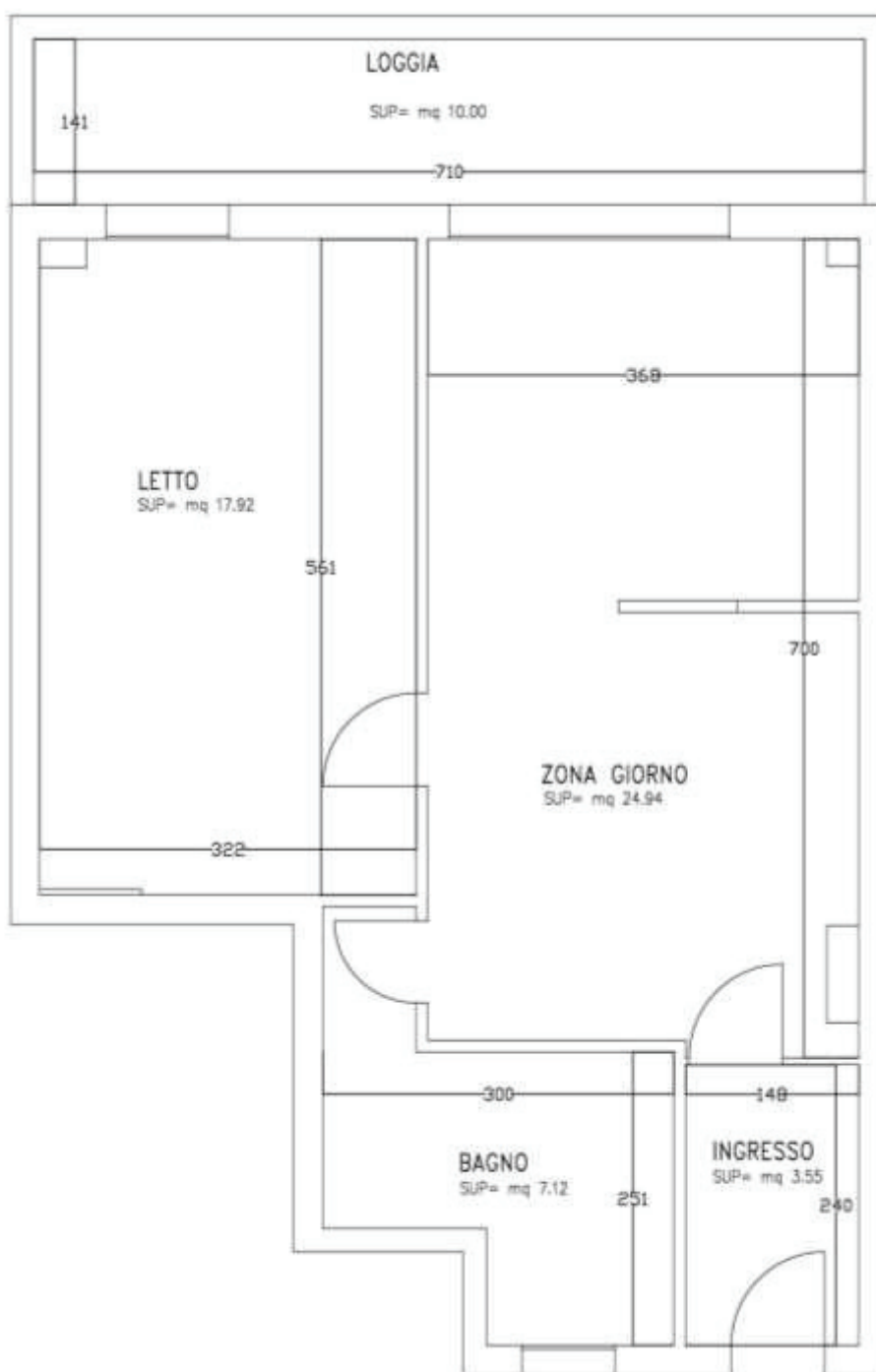


Figura 4 – Pianta appartamento

Da un punto di vista urbanistico il fabbricato è inquadrato:

- relativamente al P.S.C. in ambito di tipo AP1 (Art. 27), definito come “AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE CONSOLIDATI” (Figura 4).



Figura 8 – variante_4_PSC_Tavola_P1e

- relativamente al R.U.E. in ambito di tipo AP1 (Art. 107.2), definito come “AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE CONSOLIDATI” (Figura 5).

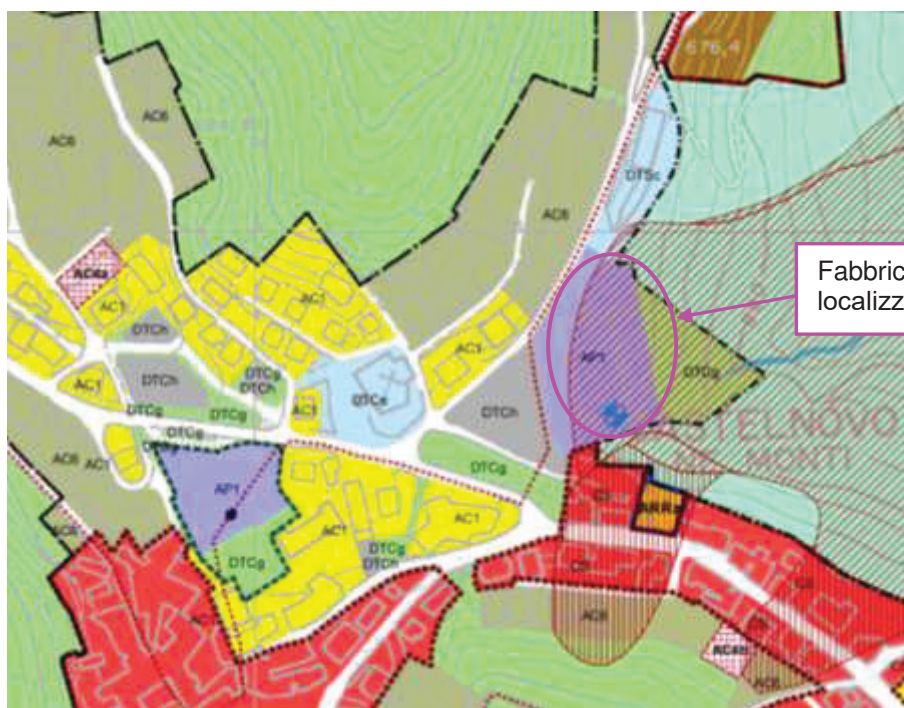


Figura 9 – variante_5_RUE_Tavola_P4.5

Relativamente allo stato di conservazione, allo Stato Attuale l'unità si presenta in condizioni più che sufficienti che possono diventare buone con una semplice attività di manutenzione ordinaria (tinteggiatura degli spazi interni e pulizia della loggia).

Considerato lo stato di prolungato inutilizzo e l'assenza di necessità, anche futura, di fruizione del bene, nel perseguire l'interesse pubblico che le compete l'Amministrazione ritiene opportuno procedere alla vendita del bene.

Assumendo come prezzo unitario di vendita, desunto da indagini di mercato tenendo conto dell'ubicazione, il valore di 800 €/mq, considerata la superficie commerciale di 64 mq si ricava la stima di massima per l'alienazione del bene sopra descritto pari ad € 51.200,00 approssimando per difetto ad € 51.000,00 (cinquantunmila/00).