

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **33/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-10-2023 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**

Custode Giudiziario: **Avv. Simona Curarati**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Geometra Massimiliano Berti
Codice fiscale: BRTMSM75R19D548C
Partita IVA: 01552920389
Studio in: C.so Porta Reno 69 - 44121 FERRARA
Telefono: 338/8104712
Fax: /
Email: studiomassimilianoberti@gmail.com
Pec: massimiliano.berti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Roberto Mari n. [REDACTED] - Via Fiume n. [REDACTED] - Tresignana - Formignana (FE) - 44035

Lotto: 001

Corpo: A – Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni,

foglio 10, particella 203, subalterno 10, indirizzo Viale Roberto Mari n. [REDACTED], piano 1, comune Tresignana - Formignana, categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5, superficie 50 mq , rendita Euro 89,09

foglio 10, particella 203, subalterno 13, indirizzo Viale Roberto Mari n. [REDACTED], piano T-1, comune Tresignana - Formignana, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 116 mq , rendita Euro 495,80

foglio 10, particella 203, subalterno 16, scheda catastale FE0011280, indirizzo Viale Roberto Mari n. [REDACTED], piano 1, comune Tresignana - Formignana, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 72 mq , rendita Euro 371,85

foglio 10, particella 203, subalterno 20, indirizzo Viale Roberto Mari n. [REDACTED], piano 1, comune Tresignana - Formignana, categoria F/4 (unità in corso di definizione), classe /, consistenza /, superficie /, rendita € /

Corpo: B - Negozio e Garage

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

[REDACTED] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni,

foglio 10, particella 203, subalterno 21, scheda catastale FE0126419, indirizzo Viale Roberto Mari n. [REDACTED], piano T-1, comune Tresignana - Formignana, categoria C/1, classe 6, consistenza 176 mq, superficie 227 mq , rendita Euro 2.181,51

foglio 10, particella 203, subalterno 22, scheda catastale FE0129779, indirizzo Viale Roberto Mari snc, piano T, comune Tresignana - Formignana, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie 27 mq , rendita Euro 53,30

2. Stato di possesso

Bene: Viale Roberto Mari n. [REDACTED] - Via Fiume n. [REDACTED] - Tresignana - Formignana (FE) - 44035

Lotto: 001

Corpo: A – Abitazione e porzioni di Abitazione **Possesso:**
Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Corpo: B - Negozio e Garage
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Roberto Mari n. [REDACTED] Via Fiume n. [REDACTED] - Tresignana - Formignana (FE) - 44035

Lotto: 001

Corpo: A – Abitazione e porzioni di Abitazione
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: B - Negozio e Garage
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Roberto Mari n. [REDACTED] - Via Fiume n. [REDACTED] - Tresignana - Formignana (FE) - 44035

Lotto: 001

Corpo: A – Abitazione e porzioni di Abitazione **Creditori**
Iscritti: [REDACTED]
Corpo: B - Negozio e Garage
Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Viale Roberto Mari n. [REDACTED] - Via Fiume n. [REDACTED] - Tresignana - Formignana (FE) - 44035

Lotto: 001

Corpo: A – Abitazione e porzioni di Abitazione
Comproprietari: Nessuno
Corpo: B - Negozio e Garage
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Roberto Mari n. [REDACTED] - Via Fiume n. [REDACTED] - Tresignana - Formignana (FE) - 44035

Lotto: 001

Corpo: A – Abitazione e porzioni di Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: B - Negozio e Garage

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Roberto Mari n. [REDACTED] - Via Fiume n. [REDACTED] Tresignana - Formignana (FE) - 44035 **Lotto:**

001

Corpo: A – Abitazione e porzioni di Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Negozio e Garage

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Roberto Mari n. [REDACTED] - Via Fiume n. [REDACTED] - Tresignana - Formignana (FE) - 44035

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 215.000,50

Beni in **Tresignana (FE)**
Frazione **Formignana**
Viale Roberto Mari n. [REDACTED] - Via Fiume n. [REDACTED]

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Formignana, Viale Roberto Mari n. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: Tresignana - Formignana Viale Roberto Mari n. [REDACTED]
- Stato Civile: Coniugata in regime di separazione dei beni dal 30/12/1985.

Eventuali comproprietari:

./.

Note:

Riscontrato atto not. Sani Ludovico in data 30/12/1985 rep.10708/5372 trascritto a Ferrara il 20/01/1986 Registro generale n.1264 Registro particolare n.990, in forza del quale i sig.ri [REDACTED] dichiarano di essere coniugi con regime di comunione dei beni dal matrimonio celebrato in data 24/11/1985 ed intendono adottare il regime di separazione dei beni per tutti i beni che andranno ad acquistare a partire dal 30/12/1985.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 10, particella 203, subalterno 10, indirizzo Viale Roberto Mari n. [REDACTED] piano 1, comune Tresignana - Formignana, categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5, superficie 50 mq , rendita Euro 89,09 Derivante da:

- Variazione catastale per diversa distribuzione spazi interni del 14/08/1989 Pratica n. 97012 in atti dal 11/05/2002 (n. 57840.1/1989)
- Variazione catastale per ampliamento del 26/12/1983 in atti dal 04/08/1988 (n.1887/1983) - deriva dal mappale 203 esx.sub.3 dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni in genere dell'edificio ai sensi degli artt.1117 e ss. del C.C. in particolare su corte comune individuata nel catasto terreni al foglio 10 mappale 74 di mq.242.

Confini:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito degli accessi e rilievi eseguiti si sono potute riscontrare molteplici difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali delle unità immobiliari censite agli atti al foglio 10 mappale 203 sub.10-13-16-18 (porzioni di abitazione) e sub.20 (unità immobiliare in corso di definizione). Le difformità riscontrate inerenti le unità immobiliari consistono in una differente rappresentazione grafica della posizione delle pareti interne e di prospetto:

- Sub.13 creazione di parete nel vano di ingresso al piano terra, demolizione di porzione di muratura nel vano cucina, demolizione di porzione di solaio e creazione di una scala in legno nel vano soggiorno/pranzo con accesso al piano secondo-sottotetto in cui si trova un ampio vano accessorio, realizzazione di tramezzature d'arredo nel bagno, demolizione di porzione di muratura portante per apertura di una porta che consente l'accesso ad altra unità immobiliare,
- Sub.16-18 demolizione di tramezzatura e apertura di lucernario nel vano ripostiglio, demolizione parziale di una falda di copertura del fabbricato con realizzazione di terrazzo, ed apertura/tamponamento di porte e finestre nei vani ripostiglio. Nella planimetria catastale del sub.16-18 la rappresentazione del nord cartografico risulta errata.
- Sub.10 i vani presentano delle altezze interne difformi da quanto dichiarato in planimetria catastale.
- Le presenti unità immobiliari abitative risultano attualmente comunicanti tra loro ed anche con il negozio disposto al piano terra e primo, censito al sub.21 di cui al "corpo B" della presente relazione.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento con procedura Docfa in Variazione per diversa distribuzione interna e fusione delle singole unità immobiliari.

Descrizione delle opere da sanare:

Sostituzione delle planimetrie errate agli atti con nuova planimetria catastale aggiornata in cui si rappresenta l'effettiva disposizione interna dei vani, delle bucatore, delle altezze di vano corrette, per costituzione di una unica unità immobiliare autonoma.

Accatastamento Docfa in variazione e fusione delle unità immobiliari abitative.: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note:

Le spese tecniche unitamente ai diritti di catastali rimangono a carico dell'aggiudicatario nulla escluso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note:

Si segnala che la corte esterna censita al mappale 74, su cui insiste la tettoia rivolta sul viale R. Mari, risulta una corte comune a tutti i subalterni del mappale 203, compreso il sub.1 di altra proprietà, il tutto così come si evince dall'Elaborato Planimetrico dei Subalterni FE0129779 del16/07/2009.

Identificativo corpo: B - Negozio e Garage.

Negozi, botteghe [C1] e garage [C6] sito in frazione: Formignana, Viale Roberto Mari n. [REDACTED] - Via Fiume n. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: MLLNGL62T30B578R

- Residenza: via Roberto Mari [REDACTED] Tresignana (FE)

- Stato Civile: Coniugato in regime di separazione dei beni dal 30/12/1985.

Eventuali comproprietari:

./.

Note:

Riscontrato atto not. Sani Ludovico in data 30/12/1985 rep.10708/5372 trascritto a Ferrara il 20/01/1986 Registro generale n.1264 Registro particolare n.990, in forza del quale i sig.ri [REDACTED], dichiarano di essere coniugi con regime di comunione dei beni dal matrimonio celebrato in data 24/11/1985 ed intendono adottare il regime di separazione dei beni per tutti i beni che andranno ad acquistare a partire dal 30/12/1985.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 10, particella 203, subalterno 21, scheda catastale FE0126419, indirizzo viale Roberto Mari n. [REDACTED], piano T-1, comune Tresignana - Formignana, categoria C/1, classe 6, consistenza 176 mq, superficie 227 mq, rendita € Euro 2.181,51.

Derivante da:

- Variazione catastale fusione con cambio di destinazione d'uso del 09/07/2009 Pratica n. FE0126419 in atti dal 09/07/2009 (n.19141.1/2009), deriva dal mappale 2023 ex.sub.17-19 - Frazionamento per trasferimento di diritti del 29/01/2007 Pratica n. FE0011279-FE0011280 in atti dal 29/01/2007 (n. 727-728.1/2007), deriva dal mappale 203 ex.sub.9-14.
- Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 27/04/1990 Pratica n. 111195 in atti dal 28/05/2002 (n. 64859.1/1990).
- Variazione catastale per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni del 14/08/1989 Pratica n. 96982 in atti dal 11/05/2002 (n.57839.1/1989).
- Frazionamento per trasferimento di diritti e diversa distribuzione degli spazi interni del 28/12/1985 Pratica n. 96872 in atti dal 11/05/2002 (n. 1888.1/1985), deriva dal mappale 203 ex.sub.5, esistente dall'Impianto meccanografico.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni in genere dell'edificio ai sensi degli artt.1117 e ss. del C.C. in particolare su corte comune individuata nel catasto terreni al foglio 10 mappale 74 di mq.242.

Confini:

I confini della presente unità immobiliare si desumono dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni prot. FE0129779 depositato agli atti in data 16/07/2009: il negozio disposto al piano terra confina a nord con il garage sub. 22, con altra unità al sub.1 e con la corte comune mappale 74 in affaccio su Via Fiume, a sud confina con l'abitazione sub.13 e con la corte del mappale 205, ad est confina con la corte comune mappale 74, con altra unità al sub.1 e con il mappale 210, mentre ad ovest confina in parte con il garage sub. 22, con l'abitazione al

Nell'estratto di mappa catastale non viene rappresentata graficamente la tettoia esterna che si affaccia sul viale E. Mari e grava su una corte comune.

Si segnala che il garage attualmente censito al mappale 203 sub.22 era precedentemente individuato come magazzino.

Regolarizzabili mediante:

Accatastamento con procedura Docfa in Variazione per diversa distribuzione interna e Tipo Mappale per inserimento in mappa della tettoia.

Descrizione delle opere da sanare:

Diversa distribuzione interna di alcune tramezzature e bucatore.

Aggiornamento delle altezze di vano.

Inserimento in mappa catastale della tettoia fronte strada.

Accatastamento Docfa in variazione. Tipo Mappale.: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note:

Le spese tecniche unitamente ai diritti di catastali rimangono a carico dell'aggiudicatario nulla escluso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note:

Si segnala che la corte esterna censita al mappale 74, su cui insiste la tettoia rivolta sul viale R. Mari, risulta una corte comune a tutti i subalterni del mappale 203, compreso il sub.1 di altra proprietà, il tutto così come si evince dall'Elaborato Planimetrico dei Subalterni FE0129779 del16/07/2009.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A – Abitazione e porzioni di Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Formignana (FE), viale Roberto Mari n. [REDACTED] Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Negozio e Garage

Negozi, botteghe [C1] e garage [C6] sito in Formignana (FE), viale Roberto Mari n. [REDACTED] - via Fiume n. [REDACTED]

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non riscontrate.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non riscontrate.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non riscontrati.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non riscontrate.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

██████████ Ipoteca volontaria attiva a favore ██████████
██████████
contro ██████████
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Importo ipoteca: € 440.000,00;
Importo capitale: € 220.000,00 ;
A rogito di CACCHI SERGIO in data 28/03/2007 ai nn. 52629/21262;
Iscritto/trascritto a Ferrara in data 03/04/2007 ai nn. 8833/1705 ; Note:
- Grava la piena proprietà dei beni individuati nel corpo A e B della presente relazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

██████████ Ipoteca volontaria attiva a favore ██████████
██████████
contro ██████████
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Importo ipoteca: € 440.000,00;
Importo capitale: € 220.000,00 ;
A rogito di CACCHI SERGIO in data 28/03/2007 ai nn. 52629/21262;
Iscritto/trascritto a Ferrara in data 03/04/2007 ai nn. 8833/1705 ; Note:
- Grava la piena proprietà dei beni individuati nel corpo A e B della presente relazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Negozio e Garage

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 16/02/2023 ai nn. 422

iscritto/trascritto a Ferrara in data 21/03/2023 ai nn. 4994/3828;

- Grava la piena proprietà dei beni individuati nel corpo A e B della presente relazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

- Pignoramento a favore di [REDACTED];

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 16/02/2023 ai nn. 422

iscritto/trascritto a Ferrara in data 21/03/2023 ai nn. 4994/3828;

- Grava la piena proprietà dei beni individuati nel corpo A e B della presente relazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Negozio e Garage

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non riscontrate.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

/.

4.3 Misure Penali

/.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Frazione Formignana (FE), viale Roberto Mari [REDACTED]

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Compete all'immobile la quota di comproprietà condominiale delle parti comuni del fabbricato a norma dell'art.1117 c.c.. Si premette che non si è in grado di valutare eventuali irregolarità riguardanti le parti comuni dell'edificio, in quanto si renderebbe necessario un rilievo dettagliato ed esteso all'intero fabbricato che esula dal presente incarico, anche per quanto riguarda gli impianti elettrici, idrotermosanitari, ecc...

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori:

L'aggiudicatario dovrà provvedere a regolarizzare le difformità mediante Sanatoria delle opere abusive riscontrate se consentito, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previa verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico, presunte in Euro 10.000,00 o differente quantificazione degli uffici comunali di cui si è tenuto conto nella presente valutazione.

Si segnala che la corte esterna censita al mappale 74, su cui insiste la tettoia rivolta su viale R. Mari, risulta una corte comune a tutti i subalterni del mappale 203, compreso il sub.1 di altra proprietà, il tutto così come si evince dall'Elaborato Planimetrico dei Subalterni FE0129779 del 16/07/2009.

Identificativo corpo: B - Negozio e Garage

Negozi, botteghe [C1] e garage [C6] sito in Frazione Formignana (FE), Viale Roberto Mari n. [REDACTED] Via Fiume n. [REDACTED]

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Compete all'immobile la quota di comproprietà condominiale delle parti comuni del fabbricato a norma dell'art.1117 c.c.. Si premette che non si è in grado di valutare eventuali irregolarità riguardanti le parti comuni dell'edificio, in quanto si renderebbe necessario un rilievo dettagliato ed esteso all'intero fabbricato che esula dal presente incarico, anche per quanto riguarda gli impianti elettrici, idrotermosanitari, ecc...

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori:

L'aggiudicatario dovrà provvedere a regolarizzare le difformità mediante Sanatoria delle opere abusive riscontrate se consentito, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previa verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico, presunte in Euro 10.000,00 o differente quantificazione degli uffici comunali di cui si è tenuto conto nella presente valutazione.

Si segnala che la corte esterna censita al mappale 74, su cui insiste la tettoia rivolta sul viale R. Mari, risulta una corte comune a tutti i subalterni del mappale 203, compreso il sub.1 di altra proprietà, il tutto così come si evince dall'Elaborato Planimetrico dei Subalterni FE0129779 del 16/07/2009.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati relativi ai corpi: A – Abitazione e porzioni di Abitazione

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietario
ante ventennio al 28/03/2007 .

In forza di atto di divisione

- a rogito di EUGENIO GIUSEPPE MONTANARI, in data 26/07/1977, ai nn. 18975/2394; trascritto a Ferrara, in data 01/08/1977, ai nn. 9317/6208.

Note:

- Atto di Divisione riguardante varie unità immobiliari tra cui il mappale 203 ex.sub.3 ora mappale 203 sub.10.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

proprietaria ante ventennio al 28/03/2007 .

In forza di atto di divisione

- a rogito di EUGENIO GIUSEPPE MONTANARI, in data 26/07/1977, ai nn. 18975/2394; trascritto a Ferrara, in data 01/08/1977, ai nn. 9317/6208.

Note:

- Atto di Divisione riguardante varie unità immobiliari tra cui porzioni immobiliari di civile abitazione facenti parte dell'attuale mappale 203 sub.16-18.

- Immobili derivanti da precedente successione in morte del padre Benetti Otello deceduto il 24/11/1968, trascritta a Ferrara il 29/05/1969 n.RP3869 e consolidazione dell'usufrutto in morte della sig.ra [REDACTED],
ricongiungimento di usufrutto del 05/11/1970 Voltura n. 177.2/2007 - Pratica n. FE0003585 in atti dal 11/01/2007.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Proprieta'

1000/1000 **proprietaria ante ventennio ad oggi.**

In forza di atto di compravendita

- a rogito di SANI LUDOVICO, in data 30/12/1985, ai nn. 10710/5374; trascritto a Ferrara, in data 24/01/1986, ai nn. 1464/1136.

Note:

- Acquisto riferito all'attuale abitazione censita al mappale 203 sub.13, precedentemente individuata con Ex.sub.6-7-8.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietari

ante ventennio al 28/03/2007.

In forza di atto di compravendita

- a rogito di SANI LUDOVICO, in data 30/12/1985, ai nn. 10710/5374; trascritto a Ferrara, in data 24/01/1986, ai nn. 1464/1136.

Note:

- Atto di di compravendita in cui si evince in secondo luogo che i sig.ri Benetti Augusto e Benetti Giovanna si cedono rispettivamente la quota di 1/2 di proprietà a titolo di permuta inerente porzione di ingresso e scale, precedentemente censiti al mappale 203 ex.sub.11 e 12, successivamente variati nell'ex.sub.14 (in data 14/08/1989 Pratica n. 111177) facenti parte dell'attuale unità immobiliari censita in corso di definizione al mappale 203 sub.20 così creata a seguito di Variazione catastale per trasferimento di diritti del 29/01/2007 Pratica n. FE0011279 in atti dal 29/01/2007 (n. 727.1/2007).

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Proprieta'

1000/1000 dal 28/03/2007 ad oggi (attuale proprietaria) .

In forza di atto di compravendita

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Rifacimento dei soffitti con orditura in legno e laterizio del locale uso ripostiglio

Oggetto: Opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 04/03/1983 al n. di prot. 945-33

Rilascio in data 30/03/1983 al n. di prot. 945-33

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Formignana, viale Roberto Mari n. [REDACTED] Numero pratica: Autorizzazione per realizzazione di muretto n.40-83 prot.3242 del 05/08/1983 Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: realizzazione di muretto in corte a filo dei pilastri esterni a servizio del negozio al PT e abitazione P1°

Oggetto: Opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/08/1983 al n. di prot. 3242

Rilascio in data 05/08/1983 al n. di prot. 3242 Note:

- Riscontrato parere favorevole in data 05/08/1983.

- Si segnala che veniva concessa la realizzazione di un muretto di altezza pari a cm.20, da posizionarsi a filo interno dei pilastri di sostegno della pensilina esterna, mantenendo inalterati gli accessi esistenti. **Dati**

precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Formignana, viale Roberto Mari n.15-17

Numero pratica: Concessione Edilizia n.26 del 10/06/1985 prot.2739

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Risrtutturazione ed ampliamento del fabbricato in via R. Mari cn.15

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 10/06/1985 al n. di prot. 2739 Note:

- Riscontrato parere favorevole della Commissione Edilizia in data 27/06/1985, condizionato al consegna della documentazione integrativa mancante.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Formignana, viale Roberto Mari n. [REDACTED] Numero pratica: Concessione Edilizia del 21/12/1985 prot.4016 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Risrtutturazione ed ampliamento del fabbricato in via R. Mari cn. [REDACTED]

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 19/09/1985 al n. di prot. 4016

Rilascio in data 23/06/1986 al n. di prot. 4016 Note:

- Riscontrato assenso del confinante sig. [REDACTED] per l'ampliamento del fabbricato con distanze inferiori di legge.

- Riscontrato parere favorevole della Commissione Edilizia in data 28/09/1985.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Formignana, viale Roberto Mari n. [REDACTED]

Numero pratica: Concessione Edilizia N.20 del 08/07/1989 prot.5467/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rinnovo Concessione n.49/85 e completamento lavori - Richiesta Abitabilità

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 21/12/1988 al n. di prot. 5467/88

Rilascio in data 08/07/1989 al n. di prot. 5467/88

Abitabilità/agibilità in data 15/12/1989 al n. di prot. 22-89 Note:

- Con la presente si richiede il Rinnovo della precedente Concessione Edilizia n.49/85 del 21/12/1985 rilasciata dal comune di Formignana, con rilascio di nuova Concessione Edilizia al fine di poter eseguire le opere di completamento.
- Riscontrato parere favorevole della Commissione Edilizia in data 24/03/1989.
- Riscontrata domanda di Voltura della Concessione Edilizia n.20/89 del 03/07/1989 intestata a [REDACTED] a seguito dell'atto di acquisto Not. Ludovico Sani del 30/12/1985 rep.10709, con voltura concessa in data 27/11/1989.
- Rilascio di Abitabilità n.22/89 richiesta a nome [REDACTED] inerente la sola abitazione censita al fg.10 mappale 203 sub.13, rilasciata in data 15-12-1989.
- Contestuale Rilascio di Agibilità n.11/89 richiesta a nome [REDACTED] inerente il negozio al piano terra di soli vani n.2 porzione nord-ovet del fabbricato, rilasciata in data 15-12-1989. **Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Formignana, viale Roberto Mari n. [REDACTED]

Numero pratica: Concessione Edilizia N.83/89 del 08/01/1990 prot.6067/89

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in Corso d'Opera alla Concessione N.20/1989 del 08/07/1989 Oggetto: variante

Presentazione in data 01/12/1989 al n. di prot. 6076/89

Rilascio in data 25/01/1990 al n. di prot. 6076/89

Abitabilità/agibilità in data 12/03/1990 al n. di prot. 02-06-07 Note:

- Riscontrato parere favorevole della Commissione Edilizia in data 05/12/1989.
- Rilascio di Agibilità n.02 del 1990 richiesta a nome [REDACTED] inerente il locale Bar di cui alla Concessione n.49/87, rinnovata con Concessione n.20/89 e Variante n.83/89, censito al fg.10 mappale 203 Ex.sub.4, rilasciata in data 12-03-1990.
- Rilascio di Agibilità n.06 del 1990 richiesta a nome [REDACTED] inerente alloggio al piano primo e vano scala comune, cui alla Concessione n.49/85 del 21/12/1990, rinnovata con Concessione n.20/89 del 08/07/1989 e Variante n.83/89 del 08/01/1990, censita al fg.10 mappale 203 Ex.sub.9-14, rilasciata in data 12-03-1990.
- Rilascio di Agibilità n.07 del 1990 richiesta a nome [REDACTED] inerente alloggio al piano primo e vano scala comune cui alla Concessione n.49/85 del 21/12/1990, rinnovata con Concessione n.20/89 del 08/07/1989 e Variante n.83/89 del 08/01/1990, censita al fg.10 mappale 203 Ex.sub.14 e sub.10, rilasciata in data 12-03-1990.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Formignana, viale Roberto Mari n. [REDACTED]

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività PG.4808/97 del 18/08/1997

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere edili di manutenzione straordinaria per rimaneggiamento coperto posa finestre a tetto, camino, rifacimento copertura tettoia, tinteggiatura esterna, sostituzione finestre , opere interne di demolizio

Oggetto: Opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 18/08/1997 al n. di prot. 4808 La
pratica non è mai stata rilasciata.

Note:

- Riscontrata comunicazione di Fine Lavori in data 24/03/1999 inerente opere edili di manutenzione straordinaria per rimaneggiamento coperto, posa finestre a tetto, camino, rifacimento copertura tettoia, tinteggiatura esterna, sostituzione finestre, opere interne di demolizione di tramezzatura interna nell'abitazione posta tra i locali cucina e pranzo, rifacimento pavimenti. **Dati precedenti relativi ai corpi:**
A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Formignana, viale Roberto Mari n. [REDACTED]

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività prot.1555 del 15/03/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Frazionamento di unità per Trasferimento di Diritti in assenza di opere edili. Oggetto:

Opere interne

Presentazione in data 15/03/2007 al n. di prot. 1555 La
pratica non è mai stata rilasciata.

Note:

- Riscontrata dichiarazione e relazione tecnica in data 15/03/2007 del tecnico redattore della pratica edilizia in cui si assevera che la presente Denuncia di Inizio Attività viene inoltrata al fine di effettuare un frazionamento "senza opere edili" per successivo trasferimento di diritti, a seguito della compravendita verranno presentati i titoli edilizi di ristrutturazione e/o fusione con cambi d'uso.
- La presente si riferisce al frazionamento dell'Ex.sub.9 nei nuovi subalterni 15, 16-18, 17 ed Ex.sub.14 nei nuovi subalterni 19 e 20.
- Non viene inoltrata da parte del comune di Formignana comunicazione del protocollo e conclusione della pratica edilizia con relativa "fine lavori" da verificare presso i competenti organi comunali a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Formignana, viale Roberto Mari n. [REDACTED]

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività prot.4577 del 31/07/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: opere interne di manutenzione straordinari e interventi di ristrutturazione edilizia con fusione di piu unità immobiliari. Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 31/07/2007 al n. di prot. 4577 La
pratica non è mai stata rilasciata.

Note:

- Riguardante la fusione delle unità immobiliari censite al mappale 203 su.10-13-16-18-20 in una unica unità immobiliare di civile abitazione tramite ristrutturazione e opere interne di manutenzione straordinaria, con modifiche di prospetto mediante l'eliminazione di porzione di copertura per ricavare un terrazzo. Si prevedeva inoltre la manutenzione straordinaria di porzione della copertura in struttura leggera posta sull'area cortiliva antistante.
- Riscontrata Comunicazione di Rinuncia alla Progettazione e D.L. da parte dei tecnici incaricati in data 10/03/2011.
- La pratica edilizia non risulta conclusa con opere edili parzialmente realizzate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Formignana, viale Roberto Mari n. [REDACTED] - via Fiume n. [REDACTED]

Numero pratica: Autorizzazione per manutenzione straordinaria prot.945 del 30/03/1983 Intestazione:

[REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: creazione di un secondo bagno ed un ripostiglio ed apertura di porta interna.

Oggetto: Opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/12/1929 al n. di prot. 4671

Rilascio in data 13/12/1982 al n. di prot. 4671

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Negozio e Garage

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Formignana, viale Roberto Mari n. [REDACTED] - via Fiume n. [REDACTED]

Numero pratica: Autorizzazione per realizzazione di muretto n.40-83 prot.3242 del 05/08/1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: realizzazione di muretto in corte a filo dei pilastri esistenti a servizio del negozio al PT e abitazione P1°

Oggetto: Opere di manutenzione straordinaria.

Presentazione in data 05/08/1983 al n. di prot. 3242

Rilascio in data 05/08/1983 al n. di prot. 3242 Note:

- Riscontrato parere favorevole in data 05/08/1983.

- Si segnala che veniva concessa la realizzazione di un muretto di altezza pari a cm.20, da posizionarsi a filo interno dei pilastri di sostegno della pensilina esterna, mantenendo inalterati gli accessi esistenti. **Dati**

precedenti relativi ai corpi: B - Negozio e Garage

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Formignana, viale Roberto Mari n. [REDACTED] - via Fiume n. [REDACTED]

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n.7/85 del 10/06/1985 prot.992

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione Straordinaria per isolamento solaio, pavimentazione, impianto elettrico e verniciatura interna. Oggetto: Opere interne

Presentazione in data 02/03/1985 al n. di prot. 992

Rilascio in data 04/03/1985 al n. di prot. 992

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Negozio e Garage

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Formignana, viale Roberto Mari n. [REDACTED] - via Fiume n. [REDACTED]

Numero pratica: Concessione Edilizia del 21/12/1985 prot.4016 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Risrtutturazione ed ampliamento del fabbricato in via R. Mari [REDACTED] compreso negozio piano terra.

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 19/09/1985 al n. di prot. 4016

Rilascio in data 23/06/1986 al n. di prot. 4016 Note:

- Riscontrato assenso del confinante sig. [REDACTED] per l'ampliamento del fabbricato con distanze inferiori di legge.

- Riscontrato parere favorevole della Commissione Edilizia in data 28/09/1985.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Negozio e Garage

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Formignana, viale Roberto Mari n. [REDACTED] - via Fiume [REDACTED]

Numero pratica: Concessione Edilizia N.20 del 08/07/1989 prot.5467/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rinnovo Concessione n.49/85 e completamento lavori - Richiesta Abitabilità Oggetto:

Ampliamento

Presentazione in data 21/12/1988 al n. di prot. 5467/88

Rilascio in data 08/07/1989 al n. di prot. 5467/88

Abitabilità/agibilità in data 15/12/1989 al n. di prot. 22-89 Note:

- Con la presente si richiede il Rinnovo della precedente Concessione Edilizia n.49/85 del 21/12/1985 rilasciata dal comune di Formignana, con rilascio di nuova Concessione Edilizia al fine di poter eseguire le opere di completamento.
- Ricontrato parere favorevole della Commissione Edilizia in data 24/03/1989.
- Domanda di Voltura della Concessione Edilizia n.20/89 del 03/07/1989 intestata [REDACTED] a seguito dell'atto di acquisto Not. Ludovico Sani del 30/12/1985 rep.10709, con voltura concessa in data 27/11/1989.
- Rilascio di Abitabilità n.22/89 richiesta a nome [REDACTED] inerente la sola abitazione censita al fg.10 mappale 203 sub.13, rilasciata in data 15-12-1989.
- Contestuale Rilascio di Agibilità n.11/89 richiesta a nome [REDACTED] inerente il negozio al piano terra di soli due vani, porzione nord-ovet del fabbricato, rilasciata in data 15-12-1989. **Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Negozio e Garage

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Formignana, viale Roberto Mari n. [REDACTED] - via Fiume n. [REDACTED]

Numero pratica: Concessione Edilizia N.83/89 del 08/01/1990 prot.6067/89

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in Corso d'Opera alla Concessione N.20/1989 del 08/07/1989 Oggetto: variante

Presentazione in data 01/12/1989 al n. di prot. 6076/89

Rilascio in data 25/01/1990 al n. di prot. 6076/89

Abitabilità/agibilità in data 12/03/1990 al n. di prot. 02-06-07 Note:

- Ricontrato parere favorevole della Commissione Edilizia in data 05/12/1989.
- Rilascio di Agibilità n.02 del 1990 richiesta a nome [REDACTED] inerente il locale Bar di cui alla Concessione n.49/87, rinnovata con Concessione n.20/89 e Variante n.83/89, censito al fg.10 mappale 203 Ex.sub.4, rilasciata in data 12-03-1990.
- Rilascio di Agibilità n.06 del 1990 richiesta a nome [REDACTED] inerente alloggio al piano primo e vano scala comune, cui alla Concessione n.49/85 del 21/12/1990, rinnovata con Concessione n.20/89 del 08/07/1989 e Variante n.83/89 del 08/01/1990, censita al fg.10 mappale 203 Ex.sub.9-14, rilasciata in data 12-03-1990.
- Rilascio di Agibilità n.07 del 1990 richiesta a nome [REDACTED] inerente alloggio al piano primo e vano scala, comune cui alla Concessione n.49/85 del 21/12/1990, rinnovata con Concessione n.20/89 del 08/07/1989 e Variante n.83/89 del 08/01/1990, censita al fg.10 mappale 203 Ex.sub.14 e sub.10, rilasciata in data 12-03-1990.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Negozio e Garage

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Formignana, viale Roberto Mari n. [REDACTED] - via Fiume n. [REDACTED]

Numero pratica: Opere interne art.26 L.47/85 Prot.1472 del 31-03-1988

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Consolidamento di porzione del solaio del negozio al piano terra

Oggetto: Opere interne

Presentazione in data 31/03/1988 al n. di prot. 1472 La

pratica non è mai stata rilasciata.

Note:

- Riguardante la porzione di solaio del negozio lato nord. **Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Negozio e Garage

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Formignana, viale Roberto Mari n. [REDACTED] - via Fiume n. [REDACTED]

Numero pratica: Autorizzazione prot.1201/90 N.08/90 del 04/07/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Opere interne consistenti nella divisione del vano scala e realizz. di ripostiglio annesso al negozio

Oggetto: Opere interne

Presentazione in data 07/03/1990 al n. di prot. 1210/90

Rilascio in data 07/04/1990 al n. di prot. 1210/90 Note:

- Riscontrata dichiarazione di fine lavori in data 30/04/1990. **Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Negozio e Garage

Negozi, botteghe [C1] sito in **frazione: Formignana, Viale Roberto Mari n [REDACTED] - Via Fiume n [REDACTED]**

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività prot.1555 del 15/03/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Frazionamento di unità per Trasferimento di Diritti in assenza di opere edili. Oggetto:

Opere interne

Presentazione in data 15/03/2007 al n. di prot. 1555

La pratica non è mai stata rilasciata.

Note:

- Riscontrata dichiarazione e relazione in data 15/03/2007 del tecnico redattore della pratica edilizia in cui si assevera che la presente Denuncia di Inizio Attività viene inoltrata al fine di effettuare un frazionamento "senza opere edili" per successivo trasferimento di diritti, a seguito della compravendita verranno presentati I titoli edilizi di ristrutturazione e/o fusione con cambi d'uso.
- La presente si riferisce al frazionamento dell'Ex.sub.9 nei nuovi subalterni 15, 16-18, 17 ed Ex.sub.14 nei nuovi subalterni 19 e 20.
- Non viene inoltrata da parte del comune di Formignana comunicazione del protocollo e conclusione della pratica edilizia con relativa "fine lavori", da verificare presso i competenti organi comunali a carico dell'aggiudicatario.
- Nella presente pratica edilizia il vano attualmente censito come garage risulta essere autorizzato come magazzino.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Negozio e Garage

7.1 Conformità edilizia:

Dati relativi ai corpi: A – Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito dei rilievi dimensionali eseguiti all'interno delle varie porzioni di abitazione disposte al piano terra, primo e secondo-sottotetto si sono riscontrate delle difformità derivanti da una diversa distribuzione dei vani in riferimento alle planimetrie architettoniche allegate all'ultimo titolo edilizio di Denuncia di Inizio Attività prot.4577 del 31/07/2007 finalizzata ad opere di manutenzione straordinaria e interventi di ristrutturazione edilizia con fusione di più unità immobiliari. La presente pratica edilizia non risulta rilasciata ed attualmente scaduta anche a seguito della riscontrata Comunicazione di Rinuncia alla Progettazione e Direzione Lavori da parte dei tecnici incaricati, inoltrata in data 10/03/2011.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia SCIA in Sanatoria e verifica di Idoneità Statica delle strutture.

Descrizione delle opere da sanare:

- Ricontrate alcune differenze sulle misure di alcuni vani interni all'abitazione posta al piano terra, primo e piano secondo-sottotetto.

Le maggiori difformità riscontrate rispetto ai precedenti titoli edilizi autorizzati sono le seguenti:

- creazione di nuove tramezzature divisorie poste nel vano di ingresso al piano terra;
- realizzazione di nuova scala in legno, demolizione di porzione di solaio nel vano soggiorno al piano primo dell'abitazione, con accesso alla porzione di sottotetto in cui si sono ricavati ampi vani accessori; - apertura di nuova porta su muratura portante nel ripostiglio dell'abitazione al piano primo sub.13, per garantire l'accesso ad altra unità,
- demolizione di tramezzature interne alla porzione di abitazione censita al sub.16-18.
- apertura di lucernari.
- demolizione di porzione di falda di copertura per la realizzazione di un terrazzo.

Pratica edilizia SCIA in Sanatoria e verifica di Idoneità Statica delle strutture. Richiesta di successiva Abitabilità SCEA.: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00 Note:

Le spese tecniche unitamente ai diritti di segreteria ed eventuali oblazioni richieste per la presentazione della pratica edilizia in Sanatoria precedentemente descritta, rimangono a carico dell'aggiudicatario nulla escluso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note:

L'aggiudicatario dovrà provvedere a regolarizzare le difformità mediante Sanatoria delle opere abusive riscontrate ove consentito, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previa verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico, presunte in Euro 10.000,00 o differente quantificazione degli uffici comunali di cui si è tenuto conto nella presente valutazione

Dati relativi ai corpi: B - Negozio e Garage

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito dei rilievi dimensionali eseguiti all'interno del negozio disposto al piano terra e primo si sono riscontrate delle difformità derivanti da una diversa distribuzione dei vani in riferimento alle planimetrie architettoniche allegate ai precedenti titoli edilizi.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia SCIA in Sanatoria con verifica di Idoneità Statica delle strutture.

Descrizione delle opere da sanare:

Le difformità che si sono riscontrate risultano le seguenti:

- mancata realizzazione di n.2 bagni.
- mancata denuncia di apertura di collegamento con altra unità immobiliare censita al sub.1.
- mancata denuncia di fusione tra il negozio e la porzione di vano scala ad uso residenziale, disposto al piano terra
- mancata denuncia del cambio d'uso della destinazione del vano magazzino a garage.
- mancata denuncia per collegamento dei due negozi al piano terra.
- Il muretto in faccia a vista che delimita la tettoia esterna, autorizzato con apposita pratica edilizia non risulta realizzato come prescritto, presentando una altezza maggiore di cm.20.

Pratica edilizia SCIA in Sanatoria e verifica di Idoneità Statica delle strutture.

Richiesta di successiva Abitabilità SCEA.: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00 Note:

- Le spese tecniche unitamente ai diritti di segreteria ed eventuali oblazioni richieste per la presentazione della pratica edilizia in Sanatoria precedentemente descritta, rimangono a carico dell'aggiudicatario nulla escluso.
- Il costo per quanto sopra indicato, viene quantificato a forfait, in modo del tutto indicativo e non esaustivo, includendo solo onorari tecnici e diritti di segreteria per la presentazione della pratica all'ufficio tecnico comunale SUAP. Per quanto concerne gli oneri e oblazioni comunali dovranno essere valutati unitamente ai tecnici della pubblica amministrazione in relazione al titolo edilizio che si dovrà presentare.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note:

L'aggiudicatario dovrà provvedere a regolarizzare le difformità mediante Sanatoria delle opere abusive riscontrate ove consentito, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previa verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico, presunte in Euro 10.000,00 o differente quantificazione degli uffici comunali di cui si è tenuto conto nella presente valutazione.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Generale PUG
In forza della delibera:	Il Consiglio dell'Unione Terre e Fiumi, con deliberazione n. 9 del 30/03/2023 ed efficace dal 24/05/2023, ha approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG).
Zona omogenea:	ACS - Ambito del centro storico

<p>Norme tecniche di attuazione:</p>	<p>(Art. 3.1 Disciplina urbanistica) Territorio urbanizzato all'1/1/2018 perimetro centro storico. (Art. 3.5 Disciplina urbanistica) ECS.B2 Edificio e/o agglomerato privo di valore morfologico, tipologico ed architettonico. ECS.B2. Edifici e/o agglomerati privi di valore morfologico, architettonico, tipologico: Rappresentano parti del costruito non di matrice storica, poiché frutto d'interventi successivi o di sostituzioni posteriori all'epoca d'impianto originario del tessuto urbano, prive di valore morfologico, tipologico e/o architettonico. Tali fabbricati accolgono funzioni essenzialmente di carattere privato, residenziale, commerciale e/o artigianale; Le categorie di intervento (CI) ammesse per ciascuno dei gruppi individuati al comma precedente, così come individuate nelle Tavole C.2.2 "Disciplina dei centri storici" del PUG sono: CI – ECS.B2: Manutenzione ordinaria MO, Manutenzione straordinaria MS, Ristrutturazione edilizia Re, Cambio d'uso CD, Demolizione D, per tutti gli interventi deve essere garantito il rispetto dell'allineamento principali dei fronti prospettanti le strade pubbliche. (Art. 3.5 Disciplina urbanistica) ECS.A Edificio e/o agglomerato di valore storicoarchitettonico, culturale e testimoniale. ECS.A. Edifici e/o agglomerati di valore morfologico, storico-culturale e testimoniale, tipologico ed architettonico: Si tratta di edifici (e delle relative aree pertinenziali) in parte resi oggetto di specifiche forme di salvaguardia, derivanti dall'apposizione di vincoli di tutela da parte di atti legislativi ad hoc, in parte ancora privi di vincoli a norma di legge, che risultano rilevanti all'interno del tessuto urbano per i loro caratteri urbanistici ed architettonici. Tali fabbricati presentano caratteri originari ancora oggi riconoscibili, sia sotto il profilo morfologico, quindi inerenti l'impianto urbano, che tipologico ed architettonico; accolgono funzioni di carattere pubblico e/o collettivo (quindi essenzialmente specialistiche) ma anche privato (residenziale, commerciale e/o artigianale). Rientrano in tale categoria tutti gli edifici compresi negli elenchi di cui al titolo I, parte II, del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., classificati come EST, e gli edifici classificati come ES, così come definiti al successivo art. 5.4; (Art. 2.10, c.2, Disciplina urbanistica) Centro urbano o</p>
	<p>quartiere - Q032. ACS - Ambito del centro storico (TITOLO 2.2 - CAPO II) vedasi Normative del Regolamento Urbanistico Edilizio di riferimento.</p>

Note sulla conformità:/.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Negozii, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Generale PUG
In forza della delibera:	Il Consiglio dell'Unione Terre e Fiumi, con deliberazione n. 9 del 30/03/2023 ed efficace dal 24/05/2023, ha approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG).
Zona omogenea:	ACS - Ambito del centro storico
Norme tecniche di attuazione:	<p>(Art. 3.1 Disciplina urbanistica) Territorio urbanizzato all'1/1/2018 perimetro centro storico. (Art. 3.5 Disciplina urbanistica) ECS.B2 Edificio e/o agglomerato privo di valore morfologico, tipologico ed architettonico. ECS.B2. Edifici e/o agglomerati privi di valore morfologico, architettonico, tipologico: Rappresentano parti del costruito non di matrice storica, poiché frutto d'interventi successivi o di sostituzioni posteriori all'epoca d'impianto originario del tessuto urbano, prive di valore morfologico, tipologico e/o architettonico.</p> <p>Tali fabbricati accolgono funzioni essenzialmente di carattere privato, residenziale, commerciale e/o artigianale; Le categorie di intervento (CI) ammesse per ciascuno dei gruppi individuati al comma precedente, così come individuate nelle Tavole C.2.2 "Disciplina dei centri storici" del PUG sono: CI – ECS.B2: Manutenzione ordinaria MO, Manutenzione straordinaria MS, Ristrutturazione edilizia Re, Cambio d'uso CD, Demolizione D, per tutti gli interventi deve essere garantito il rispetto dell'allineamento principali dei fronti prospettanti le strade pubbliche. (Art. 3.5 Disciplina urbanistica) ECS.A Edificio e/o agglomerato di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale. ECS.A. Edifici e/o agglomerati di valore morfologico, storico-culturale e testimoniale, tipologico ed architettonico: Si tratta di edifici (e delle relative aree pertinenziali) in parte resi oggetto di specifiche forme di salvaguardia, derivanti dall'apposizione di vincoli di tutela da parte di atti legislativi ad hoc, in parte ancora privi di vincoli a norma di legge, che risultano rilevanti all'interno del tessuto urbano per i loro caratteri urbanistici ed architettonici. Tali fabbricati presentano caratteri originari ancora oggi riconoscibili, sia sotto il profilo morfologico, quindi inerenti l'impianto urbano, che tipologico ed architettonico; accolgono funzioni di carattere pubblico e/o collettivo (quindi essenzialmente specialistiche) ma</p>

	<p>anche privato (residenziale, commerciale e/o artigianale). Rientrano in tale categoria tutti gli edifici compresi negli elenchi di cui al titolo I, parte II, del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., classificati come EST, e gli edifici classificati come ES, così come definiti al successivo art. 5.4; (Art. 2.10, c.2, Disciplina urbanistica) Centro urbano o quartiere - Q032. ACS - Ambito del centro storico (TITOLO 2.2 - CAPO II) vedasi Normative del Regolamento Urbanistico Edilizio di riferimento.</p>
--	---

Note sulla conformità:/.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Negozio e Garage

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A – Abitazione e porzioni di Abitazione**

Descrizione Corpo A

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione disposto al piano terra, primo e secondo, della consistenza di vani utili sette oltre accessori, il tutto sito in comune di Tresignana, frazione Formignana, viale Roberto Mari cn. [REDACTED]

L'abitazione in oggetto, composta da quattro diverse porzioni di unità immobiliari, presenta l'accesso principale dalla corte comune (mappale 74) e dal viale Roberto Mari, direttamente nel vano di ingresso e disimpegno (sub.13) in cui si trova la scala di accesso al piano primo oltre ad una porta di collegamento con il negozio al piano terra (corpo B della presente relazione).

L'abitazione al piano primo è composta da una zona giorno in cui si trova una cucina abitabile ed un ampio soggiorno dotato di scala di accesso al piano secondo-sottotetto in cui sono presenti ampi vani accessori, dalla zona giorno del piano primo si accede, tramite un disimpegno, alla zona notte composta da due camere da letto ed un bagno, oltre ad un ripostiglio collegato ad altra unità immobiliare (sub.16-18) tramite l'apertura di una porta su muratura portante.

La porzione di abitazione censita al sub.16-18, disposta al solo piano primo, risulta accessibile solamente dal ripostiglio dall'abitazione principale sub.13 ed è composta da una cucina abitabile, un bagno con antistante disimpegno ed una camera da letto, oltre ad un ampio disimpegno che mette in comunicazione la restante parte di abitazione che si sviluppa sul lato sud del fabbricato, accessibile oltrepassando il vano "magazzino/deposito" (di proprietà esclusiva del negozio posto al piano terra e censito al sub.21 - corpo B) per poi accedere ad ulteriori vani accessori di ripostiglio che si affacciano su una terrazza.

Dai vani accessori di ripostiglio, della precedente porzione di abitazione, si accede al vano scala (individuato catastalmente con il sub.20 - F/4 unità in corso di definizione), attualmente adibito a disimpegno e collegato alla restante porzione di abitazione (sub.10), composta da una camera ed un bagno.

L'unità immobiliare in oggetto presenta altezze interne di vano al piano terra di circa 3,30 mt mentre al piano primo si rilevano altezze di vano da mt.2,90 a mt.3,50 nei vani principali, mt.2,10-2,40 nei vani accessori e mt.1,15-2,95 nel vano secondo-sottotetto, il tutto per una superficie lorda complessiva pari a mq.304, un balcone di mq.2,00 ed una terrazza di mq.46,00.

L'immobile di civile abitazione, sia internamente che esternamente, si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, con il solo vano censito al sub.20 in corso di ristrutturazione, gli impianti risultano privi delle dichiarazioni di conformità sono da verificare/collaudare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: Tresignana - Formignana viale Roberto Mari n. [REDACTED]

- Stato Civile: Coniugata in regime di separazione dei beni dal 30/12/1985. Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **352,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 15-17

Presenta una altezza utile interna al piano terra di 3,30 mt mentre al piano primo si rilevano altezze di vano da mt.2,90 a mt.3,50 nei vani principali, mt.2,10-2,40 nei vani accessori e mt.1,15-2,95 nel vano secondosottotetto

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione si presenta internamente ed esternamente in sufficiente stato di manutenzione e conservazione con impianti da verificare/ collaudare.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti

Manto di copertura	<p>materiale: tegole in cotto condizioni: da verificare</p>
Pareti esterne	<p>materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonacata e tinteggiata condizioni: sufficienti Note: Si riscontrano porzioni di facciata in muratura faccia a vista</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Note: Si riscontra pavimentazione in legno al piano secondo (sottotetto)</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti</p>
Scale	<p>posizione: interna rivestimento: graniglia condizioni: sufficienti Note: Scala per l'accesso all'abitazione al piano primo</p>
Scale	<p>posizione: interna rivestimento: legno condizioni: sufficienti Note: Scala per l'accesso al vano ripostiglio al piano secondo (sottotetto)</p>
Impianti:	
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare</p>

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione:
elettrico
rete di distribuzione: **canali coibentati**
diffusori: **ventilconvettori** condizioni:
sufficienti
conformità: **da collaudare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V** condizioni:
sufficienti conformità: **da collaudare** Note:
Si riscontrano talvolta alcuni collegamenti elettrici con canaline a vista.

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista**
alimentazione: **metano** condizioni:
sufficienti
conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione:
diretta da rete comunale rete di
distribuzione: **tubi in ferro zincato**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione:
metano
diffusori: **termosifoni in ghisa**

condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare** **Impianti (conformità e certificazioni) Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianti da verificare da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37 e ss.mm.ii.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Note	Impianti da verificare da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37 e ss.mm.ii.
------	---

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianti da verificare da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37 e ss.mm.ii.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobili destinati ad uso residenziale sia che si tratti di immobili destinati ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) il sottoscritto provvederà a considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze delle singole unità immobiliari (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione e relative porzioni di abitazione censite al Fg.10 mappale 203 sub.16-18, 10, 13, 20	sup reale lorda	304,00	1,00	304,00

Balcone	sup reale lorda	2,00	0,25	0,50
Terrazza	sup reale lorda	46,00	0,25	11,50
		352,00		316,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio Periodo:

Anno 2022 - Semestre 2

Zona: Centrale/FORMIGNANA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 440

Valore di mercato max (€/mq): 590

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1] Garage [C6] di cui al punto B - Negozio e Garage**

Descrizione Corpo B

Trattasi di Negozio al piano terra della consistenza di vani utili tre oltre accessori, il tutto sito in comune di Tresignana, frazione Formignana, posto tra il viale Roberto Mari n. [REDACTED] e la via Fiume n. [REDACTED]. L'unità immobiliare presenta due accessi principali dalla corte comune (mappale 74) in affaccio sul viale Roberto Mari in cui è presente una tettoia, oltre ad accessi secondari su via Fiume.

Il negozio è composto tre ampi locali adibiti alla vendita, uno rivolto a nord, collegato all'ingresso e vano scala dell'abitazione (sub.13 Corpo A) e ad un ulteriore vano di altra proprietà rivolto ad est, tramite una apertura priva di infisso (sub.1), attraversando un ampio disimpegno con annesso locale di deposito è possibile accedere alla restante porzione di negozio che si sviluppa a sud e composta da due ampi vani uno dei quali dotato di un bagno con relativo antibagno con accesso secondario alla corte comune retrostante e al vano deposito al piano primo (non direttamente raggiungibile in quanto privo della scala di accesso ed accessibile dalla sola porzione di abitazione disposta al piano primo sub.16-18 Corpo A).

L'unità immobiliare in oggetto presenta altezze interne di vano al piano terra di circa mt.3,20-3,25-3,15 mentre al piano primo si rilevano altezze da mt.2,12 a mt.3,00, il tutto per una superficie lorda complessiva pari a mq.225.

Dalla corte esterna di proprietà in affaccio sul viale Roberto Mari è possibile inoltre accedere ad un garage di proprietà esclusiva composto da un unico vano accessibile tramite una porta a doppia anta, con altezza interna di circa mt.3,30, per una superficie lorda di mq.27.

Il negozio ed il garage sia internamente che esternamente, si presentano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, con impianti privi delle dichiarazioni di conformità da verificare/collaudare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: Via Roberto Mari [REDACTED] Tresignana (FE)

- Stato Civile: Coniugato in regime di separazione dei beni dal 30/12/1985. Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **252,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: viale Roberto Mari n. [REDACTED] via Fiume n. [REDACTED]

Presenta una altezza utile interna di circa mt.3,20-3,25-3,15 al P.T., mentre al P.1 da mt.2,12 a mt.3,00.

Garage H=3.30 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. zero.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: Il negozio ed il garage si presentano internamente ed esternamente in sufficiente stato di manutenzione e conservazione con impianti privi delle dichiarazioni di conformità da verificare/collaudare.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	materiale: laterocemento condizioni: sufficienti Note: solaio in laterocemento rivestito da pannelli in cartongesso.
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: Saracinesca metallica materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti
-----------------	--

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
-----------------	---

Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonacata e tinteggiata condizioni: sufficienti Note: Si riscontrano porzioni di facciata in muratura faccia a vista
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse Note: pavimentazione di varia tipologia.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: sufficienti Note: Scala per l'accesso al vano ripostiglio al piano secondo (sottotetto)
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: ventilconvettori condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Note: Si riscontrano talvolta alcuni collegamenti elettrici con canaline a vista.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Termico

tipologia: **autonomo**diffusori: **stufa** condizioni:**scarse**conformità: **da collaudare** Note:

stufa a pellet

Impianti (conformità e certificazioni) Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianti da verificare da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37 e ss.mm.ii.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con stufa a pellet e condizionatore
Stato impianto	scarso
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianti da verificare da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modi-
	ficazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37 e ss.mm.ii.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianti da verificare da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37 e ss.mm.ii.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La norma UNI 10750, riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobili destinati ad uso residenziale sia che si tratti di immobili destinati ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) il sottoscritto provvederà a considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze delle singole unità immobiliari (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negoziο mappale 203 sub.21	sup reale lorda	225,00	1,00	225,00
Garage	sup reale lorda	27,00	1,00	27,00
		252,00		252,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio Periodo:

Anno 2022 - Semestre 2

Zona: Centrale/FORMIGNANA

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negoziο

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 880

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobili destinati ad uso residenziale sia che si tratti di immobili destinati ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) il sottoscritto provvederà a considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze delle singole unità immobiliari (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Comune di Tresignana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tresignana;

Altre fonti di informazione: colleghi, esperti nel settore immobiliare della zona, ed esperienza personale..

8.3 Valutazione corpi:**A - Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 151.680,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione e relative porzioni di abitazione censite al Fg.10 mappale 203 sub.16-18, 10, 13, 20	304,00	€ 480,00	€ 145.920,00
Balcone	0,50	€ 480,00	€ 240,00
Terrazza	11,50	€ 480,00	€ 5.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 151.680,00
Valore corpo			€ 151.680,00
Valore Accessori			€ /
Valore complessivo intero			€ 151.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 151.680,00

B - Negozio e Garage. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negoziο mappale 203	225,00 sub.21	€ 550,00	€ 123.750,00
Garage	27,00	€ 300,00	€ 8.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.850,00
Valore corpo			€ 131.850,00
Valore Accessori			€ /
Valore complessivo intero			€ 131.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 131.850,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	316,00	€ 151.680,00	€ 151.680,00
B - Negoziο e Garage	Negozi, botteghe [C1], Garage [C2]	252,00	€ 131.850,00	€ 131.850,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarια e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 42.529,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 26.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € /

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 215.000,50**

Data generazione:

14-09-2023

L'Esperto alla stima

Geometra Massimiliano Berti Allegati Perizia:

- estratto di mappa,
- planimetrie catastali,
- planimetrie stato dei luoghi, - documentazione fotografica.

Allegati Fascicolo:

- atto di provenienza,
- visure catastali,
- estratto di mappa,
- elaborato planimetrico,
- elenco subalterni,
- planimetrie catastali,
- tabulati,
- certificato anagrafico,

- visure Ipotecarie aggiornate, - pratiche edilizie riscontrate, - varie ed eventuali.