

TRIBUNALE CIVILE DI XXXXXXXX

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. X/XXXX

Promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX X XXXXXXXXXXXX X XXXXXXXX XXX

XXXX contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

G.E. Dott. xxxxxxxx xxxxxxxx

C.T.U. xxx. xxxxxxxx xxxxxxxx

TRIBUNALE CIVILE DI XXXXXX
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. XXXXXXXX XXXXXXXX

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da:

PROCEDENTE: (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX X XXXXXXXXXXXX
X XXXXXXXX XXX XXXX Avv. XXXXXXXX XXXXX)

contro

ESECUTATO: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX

N. X/XXXX

R.G. ESEC.

Udienza

XX/XX/XXXX

Ore XX.XX

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, dott. XXXXXXXX XXXXXXXX in data XX.XX.XXXX, tramite apposito Decreto ricevuto via PEC in data XX.XX.XXXX, nominava lo scrivente XXX. XXXXXXXX XXXXXXXX, con studio in XXXXXXXX XXX XXXXXXXX X'XXXXXXXX XX, Consulente Tecnico d'Ufficio, e gli conferiva l'incarico per la redazione della relazione di accertamento peritale, rispondendo ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E."

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione

dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto

deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale

data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e

comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del XX/XX/XXXX, ore XX.XX, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Lo scrivente, dopo l'accettazione dell'incarico con giuramento di rito avvenuto con invio telematico in data XX.XX.XXXX, prendeva visione della relazione notarile e della documentazione agli atti, e iniziava il reperimento della documentazione tecnica necessaria all'espletamento dell'incarico presso lo Sportello Unico Edilizia XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXXX, i servizi demografici del Comune di XXXXXX, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni), Archivio Notarile della Provincia di XXXXXXXX ecc.

Dopo il reperimento di parte della documentazione necessaria, in data XX.XX.XXXX avveniva il primo sopralluogo in uno dei tre immobili pignorati in XXXXXX XXX XXXXXX XXXXXX, con la presenza del geom. xxxxxxxx xxxxxxxx (delegatx dell'associazione Notai per le esecuzioni Immobiliari), del sottoscritto CTU e del sig. xxxxxx xxxxx Legale Rapp. di xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, affittuaria dell'immobile. Al termine del sopralluogo veniva redatto un verbale da parte del Geom.

xxxxxxxxxx xxxxxxxx, firmato dai presenti.

Successivamente in data xx.xx.xxxx eseguivo un sopralluogo nell'immobile pignorato di xxxxxx xxx xxx xxxxxxxxx , per le misurazioni del caso con la presenza del Geom. xxxxxx xxxxxx (tecnico della xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx xxx) ed in data xx.xx.xxxx eseguivo un sopralluogo nell'immobile pignorato di xxxxxx xxx xxxxx autorizzato dal sig. xxxxxx xxxxxxxx titolare della xxx xxxxxxxxx xxxxxxxx affittuaria dell'immobile, ed ancora in xxx xxxxxxxxx xxxxx per le rilevazioni del caso.

Di seguito la risposta ai quesiti come da incarico ricevuto.

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- STATO CIVILE ESECUTATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI
- PROVENIENZA DEL BENE

- o ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- o REGIME FISCALE
- o INDAGINE AMMINISTRATIVA
- o IDONEITA' ALL'USO
- o CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO
- o DESCRIZIONE DEL BENE
- o SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
- o CONSISTENZA COMMERCIALE
- o STIMA DEI BENI
- o ALLEGATI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

- Art.512/xx.xx.xxxxx verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di xxxxxxx del xx.xx.xxxx rep.xxxx):

a favore XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX X XXXXXXXXXXX X XXXXXXX XXX XXXX

c.f.: xxxxxxxxxxx;

a carico xxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxx con sede in xxxxxx;

gravante sui seguenti immobili in Comune di xxxxxxx distinti al Catasto fabbricati di detto Comune:

1) di porzione di fabbricato residenziale in corso di costruzione, xxx xxxxxxxx xxxxxxxx

- 3) Foglio xxx, Particella xxxx, – Categoria F/1 – consistenza 14 mq. –xxxxxxx xxxxxxxx P.T. - proprietà 1/1;
- 4) Foglio xxx, Particella xxxx, sub x – Categoria F/3– xxxxxxxx xxxxxxxx SNC Piano S1- proprietà 1/1;
- 5) Foglio xxx, Particella xxxx, sub xx – Categoria F/3– xxxxxxxx xxxxxxxx SNC Piano S1-T-1-2- proprietà 1/1;
- 6) Foglio xxx, Particella xxx, sub x – Categoria A/10 – Classe 1 – consistenza 4.0 vani – superficie catastale totale 84 mq - Rendita euro 950,28 –xxxxxxx xxxxx n. xx -Piano T-1-2- proprietà 1/1;
- 7) Foglio xxx, Particella xxx, sub x – Categoria A/10 – Classe 1 – consistenza 3.0 vani – superficie catastale totale 51 mq - Rendita euro 712,71 –xxx xxxxxx xxxxx n. x -Piano T- proprietà 1/1;
- 8) Foglio xxx, Particella xxx, sub xx– Categoria C/3 – Classe 6 – consistenza 164 mq– superficie catastale totale 178 mq - Rendita euro 525,13 –xxx xxxxx xxxxx n.x Piano S1-T – proprietà 1/1;

b) al Catasto Terreni del Comune di xxxxxx

relativamente all'area coperta su cui insistono i fabbricati e scoperta degli stessi, distinta al Catasto Terreni del Comune di xxxxxx

- Foglio xxx Particella xxxx - Ente Urbano mq. 434;
- Foglio xxx Particella xxxx – Ente Urbano mq. 54;
- Foglio xxx Particella xxxx – Ente Urbano mq. 334;
- Foglio xxx Particella xxxx – Ente Urbano Mq. 14;
- Foglio xxx Particella xxx – Ente Urbano Mq. 55;
- Foglio xxx – Particella xxxx – Ente Urbano Mq. 1920.

* * *

OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

Considerando che i beni immobili oggetto di Esecuzione consistono in più unità immobiliari catastali afferenti a diversi fabbricati catastalmente ben distinte, risultando queste ultime autonome per ubicazione, consistenza e funzionalità, si ritiene opportuno sia al fine di fornirne una precisa e circostanziata descrizione e stima nonché per favorirne la vendita la divisione del compendio immobiliare in n. 3 lotti, come di seguito distinti:

LOTTO 1 *Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in xxxxxx (xx) xxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxx SNC:*

- residenza allo stato grezzo al piano secondo di immobile residenziale sito in xxxxxx (xx) xxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxx SNC, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di xxxxxx al Foglio xxx Mappale xxxx sub xx, Unità in corso di costruzione cat. F/3;

- autorimessa allo stato grezzo al piano interrato di immobile residenziale sito in xxxxxx (xx) xxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx SNC distinta al Foglio xxx Mappale xxxx sub x Unità in corso di costruzione cat. F/3;

- Area Urbana di mq. 366 (piena proprietà) in xxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx distinta al Catasto Fabbricati al Foglio xxx mappale xxxx Cat. F1;

- Area Urbana di mq. 14 (piena proprietà) in xxx xxxxxx xxxxxxxxxxxx distinta al Catasto Fabbricati al Foglio xxx mappale xxxx Cat. F1;

Quota di proprietà di 10401/5000 di Area Urbana di mq. 38 in xxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx distinta al Catasto Fabbricati al Foglio xxx mappale xxxx Cat. F1;

LOTTO 2 *Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in xxxxxx xxx xxxxxxxx xxxxx civ. x e civ. xx :*

- ufficio al Piano Terra distinto al Catasto Fabbricati del Comune di xxxxxx al Foglio xxx particella xxx sub x Cat. A/10;

- ufficio al Piano T-1-2 distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio xxx

particella xxx sub x Cat. A/10;

LOTTO 3 Piena proprietà della seguente unità immobiliare sita in xxxxxx (xx) xxx xxxxx xxxxxx

x :

- laboratorio artigianale al piano terra e seminterrato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di xxxxxx al Foglio xxx particella xxx sub xx Cat. C/3 P.S1-T;

* * *

LOTTO N. 1

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in xxxxxx (xx) xxx xxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxx SNC:

- **residenza allo stato grezzo al piano secondo di immobile residenziale sito in xxxxxx (xx)**

xxx xxxxxxxx xxxxxxxxxx SNC, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di xxxxxx al Foglio

xxx Mappale xxxx sub xx , Unità in corso di costruzione cat. F/3;

- **autorimessa allo stato grezzo al piano interrato di immobile residenziale sito in xxxxxx (xx)**

xxx xxxxxxxx xxxxxxxxxx SNC distinta al Foglio xxx Mappale xxxx sub x Unità in corso di

costruzione cat. F/3;

- **Area Urbana di mq. 366 (piena proprietà) in xxx xxxxxxxx xxxxxxxxxx distinta al Catasto**

Fabbricati al Foglio xxx mappale xxxx Cat. F1;

- **Area Urbana di mq. 14 (piena proprietà) in xxx xxxxxxxx xxxxxxxxxx distinta al Catasto**

Fabbricati al Foglio xxx mappale xxxx Cat. F1;

Quota di proprietà di 10401/5000 di Area Urbana di mq. 38 in xxx xxxxxxxx xxxxxxxxxx

distinta al Catasto Fabbricati al Foglio xxx mappale xxxx Cat. F1;

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI – LOTTO 1

Il compendio immobiliare in oggetto e costituito dall'intera proprietà di:

- appartamento al grezzo al piano secondo con accesso indipendente da scala privata interna al

piano terra, oltre ad una autorimessa al piano interrato di edificio condominiale ad uso residenziale sito in Comune di xxxxxx , località xxxxxx, xxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx SNC. Fanno parte del compendio anche delle aree urbane di cui due in piena proprietà (F. xxx M. xxxx di mq. 14, Foglio xxx mappale xxx di mq. 366) ed una in quota di proprietà 10401/5000 (F. xxx mappale xxxx di mq. 38), costituenti aree private di uso pubblico oggetto di cessione al Comune di xxxxxx a completamento delle opere di urbanizzazione previste da specifico progetto di scheda n. xx sub comparto x e relativo collaudo.

L'edificio condominiale che comprende le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è inserito all'interno di un quartiere residenziale di pregio a poca distanza dal centro storico della città, (cintura centrale) ed ha n. tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato e risulta realizzato in forza di un permesso del xxxx e successivi titoli abilitativi fino al xxxx. E' attualmente pressoché completato ad esclusione delle due unità immobiliari oggetto di esecuzione che si presentano al grezzo, oltre ad alcune opere di urbanizzazione successivamente meglio descritte con aree da cedere al Comune di xxxxxx come da obblighi di convenzione di comparto urbanistico (scheda xx sub comparto x).

Il compendio immobiliare è costituito come da planimetrie allegate ai titoli autorizzativi come segue:

- (*alloggio al grezzo piano secondo*). L'ingresso avviene al piano terra da scala privata indipendente accessibile da piccola corte in proprietà. L'alloggio è costituito per quanto riguarda la zona giorno da un ampio soggiorno di mq. 39,50, una cucina in ambiente separato di mq. 11,09, e da un bagno di mq. 4,74 con antibagno di mq. 1,84, e per quanto riguarda la zona notte, da due stanze da letto entrambe con bagno accessibile dall'interno della stanza, di cui una matrimoniale di mq. 15,86 e bagno di mq. 4,36 e l'altra singola di mq. 10,54 con bagno di mq. 3,63. Nella zona notte è previsto anche un ripostiglio di mq. 1,23. Dal soggiorno si accede a due terrazzi di cui uno sul lato nord ovest di mq. 12,45 (vi si accede anche dalla cucina) ed uno sul lato sud est di mq.

5,95. La stanza da letto matrimoniale si affaccia ad un terrazzo di mq. 5,70 mentre quella singola si affaccia ad un terrazzo di mq. 12,45. L'accesso al soggiorno è previsto anche da vano ascensore collegato con il piano interrato.

- (*autorimessa al grezzo piano interrato*) Si accede all'autorimessa attraverso rampa comune carrabile posta sul lato est del complesso condominiale su xxx xxxxxxxxxx xxxxxxxxi. L'autorimessa ha superficie interna di mq. 35,27 ed è collegata anche ad un bagno di mq. 4,10 e ad un vano ripostiglio di mq. 4,80. Dall'autorimessa si accede anche al vano scale privato per raggiungere l'alloggio al piano secondo oltre che ad un vano ascensore sempre collegato con l'alloggio del piano secondo.

- (*aree urbane*) Le aree urbane che fanno parte del compendio di cui due in piena proprietà di mq. 366 e mq. 14 ed una in quota di proprietà di 10401/5000 di mq. 38 costituiscono aree oggetto di opere di urbanizzazione in gran parte realizzate, ma ancora da completare a carico dell'aggiudicatario come previsto dal progetto delle opere di urbanizzazione allegate al PdC xx/xxxx (attualmente sono stati realizzati i sottoservizi e parte della pista ciclopedonale restano da eseguire i lavori di sistemazione del terreno, completamento della pista ciclopedonale e relativa pavimentazione in porfido, installazione di 2 pali per la pubblica illuminazione, posa degli elementi di arredo urbano e completamento delle piantumazioni). Al completamento di dette opere con successivo collaudo, le aree andranno cedute al Comune di xxxxxx.

Superficie reale del compendio immobiliare (comprensiva di muri esterni e muri di confine con altre proprietà al 50%):

(alloggio P.T° vano scale)	mq.10,68
(cortile P.T.)	mq. 4,00
(alloggio P.1° vano scale)	mq.10,68
(alloggio P. Secondo):	mq. 132,66
(Terrazzi p.2°):	mq. 43,00

(autorimessa p. interrato) mq. 64,64

Superficie commerciale del compendio immobiliare (comprensiva di muri esterni e muri di confine con altre proprietà al 50%):

(alloggio P.T° vano scale) mq.10,68x100%= mq. 10,68

(cortile P.T.) mq. 4,00 x50%= mq. 2,00

(alloggio P.1° vano scale) mq.10,68 x100%= mq. 10,68

(alloggio P. Secondo): mq. 132,66 x 100%= mq. 132,66

(Terrazzi p.2°): mq. 43,00 x 50%= mq. 21,50

(autorimessa p. interrato) mq. 64,64 x 50%= mq. 32,32

TOTALE SUP COMMERCIALE alloggio MQ. 177,52

TOTALE SUP COMMERCIALE autorimessa MQ. 32,32

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 209,84

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO 1

Dalle verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Ravenna – Ufficio Catasto Fabbricati, gli immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

a) Catasto Fabbricati del Comune di xxxxxx (v. allegato 4):

- intestato a xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx xxx con sede in xxxxxx (xx) (C.F.xxxxxxxxxxxxxxxxxx);
- Foglio xxx, Particella xxxx, sub x – Categoria F/3–xxxxxx xxxxxxxxxxxx SNC Piano S1- proprietà 1/1;
- Foglio xxx, Particella xxxx, sub xx – Categoria F/3–xxxxxx xxxxxxxxxxxx SNC Piano S1-T-1-2- proprietà 1/1;
- Foglio xxx, Particella xxxx, – Categoria F/1 – consistenza 366 mq. –xxxxxx xxxxxxxxxxxx P.T. - proprietà 1/1;

- Foglio xxx, Particella xxxx, – Categoria F/1 – consistenza 14 mq. –xxxxxx xxxxxxxxx P.T. - proprietà 1/1;
- Foglio xxx, Particella xxxx, – Categoria F/1 – consistenza 38 mq. –xxxxxx xxxxxxxxx P.T. - proprietà 10401/50000;

* * *

**CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON LE PLANIMETRIE E DATI CATASTALI –
LOTTO 1**

Le planimetrie catastali non risultano presentate in quanto trattasi di u.i. al grezzo relativamente al sub x (autorimessa al piano interrato) e sub xx (alloggio al piano secondo con accesso al piano terra). Presso l'agenzia delle Entrate di xxxxxxx è stato reperito solo l'Elaborato Planimetrico che identifica i sub delle u.i. al grezzo di cui sopra e le aree urbane oggetto di futura cessione al Comune di xxxxxx, ed è possibile affermare che il suddetto elaborato è corrispondente allo stato dei luoghi.

* * *

CONFINI- LOTTO 1

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcune potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, e che per l'immobile condominiale in oggetto esiste agli atti l'Elaborato Planimetrico prot. RA00xxxxx del xx.xx.xxxx dal quale si desume quanto segue:

- il sub xx della particella xxxx (alloggio al grezzo ai piani T-1-2) confina al piano terra (vano scale) a nord/est con ragioni del sub xx (alloggio di altra proprietà), a sud/ovest con ragioni del sub x, con la futura via xxxxx i a nord ovest, al piano primo (vano scale) con il sub xx su tutti i lati;
- il sub x della particella xxxx (autorimessa interrata) confina a sud/ovest con ragioni del x (autorimessa) a sud/est con area di manovra comune BCNC sub x;

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO

PIGNORATO – LOTTO 1

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di Pignoramento Art.512/xx.xx.xxxx verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di xxxxxxxx del xx.xx.xxxx rep.xxxx)

* * *

PROPRIETÀ – LOTTO 1

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati da un punto di vista catastale, da visura in data del 12/019/2023 a: xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxx. con sede in xxxxxx (xx) (C.F.xxxxxxxxxxxxx).

Nella certificazione notarile xxxxxx xxxxxxxx notaio in xxxx, datata xx.xx.xxxx, redatta su incarico del precedente, la proprietà veniva indicata analogamente relativamente ai terreni acquisiti (su cui è stato successivamente edificato l'immobile condominiale di xxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx) con atto notaio xxxxxx xxxxxx di xxxxxx xxxxxxxxxxxx rep. n. xxxx raccolta n. xxx registrato a xxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx al n. xxx e trascritto a xxxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx ai n.xx.xxx/x.xxx.

Nell'atto di provenienza notaio xxxxx xxxxxx di xxxxx xxxxxxxx rep. n. xxxx raccolta n. xxx registrato a xxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx al n. xxx e trascritto a xxxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx ai n. xx.xxx/x.xxx reperito dal sottoscritto all'Archivio Notarile di xxxxxxxx, la proprietà veniva individuata analogamente.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE – LOTTO 1

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 05.09.2023 gli immobili oggetto del compendio della procedura **risultano liberi**.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' – LOTTO 1

Dalla lettura dell'atto provenienza del bene (allegato xxx) notaio xxxxx xxxxx di xxxxx xxxxxxxxxxx rep. n. xxxx raccolta n. xxx registrato a xxxxx (xx) il xx.xx.xxxx al n. xxx e trascritto a xxxxxxxxxxx il

xx.xx.xxxx ai n. xx.xxx/x.xxx, relativo a terreni su parte dei quali è stato realizzato l'immobile residenziale condominiale di cui gli immobili in esecuzione fanno parte, si rileva quanto segue:

“detti appezzamenti di terreno vengono conferiti nella costituenda società in pieno ed assoluto dominio e possesso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a corpo e non a misura e comprensivamente a tutte le relative aderenze, pertinenze, sovrastanze, azioni, ragioni, usi e diritti inerenti, servitù attive e passive se vi sono e come sono, impianti tutti di ragione padronale.”

Per quanto riguarda le parti comuni degli immobili oggetto del compendio immobiliare del Lotto 1, si rimanda all'Elaborato Planimetrico agli atti all'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati e riportato nell'allegato xx, nel quale si evidenziano:

- sub x (B.C.N.C rampa ed area di manovra ai sub x,x,xx,xx,xx);

* * *

VINCOLI - LOTTO 1(quesiti x-x-x-xx)

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Permesso di Costruire Trasformazioni Urbanistiche ed Edilizie n. xx del xx.xx.xxxx (prot. edilizio istanza xxxx del xx.xx.xxxx) per l'esecuzione di: *“Costruzione di Fabbricato residenziale a n. 3 alloggi in attuazione alla scheda di PRG n. xx “Area xxx xxxxxxxxx xxxxxxxxxx”*.

In particolare, fermo restando le attuali variazioni degli strumenti urbanistici, considerando che gli immobili sono ancora allo stato grezzo, e che dovranno essere completati a cura dell'aggiudicatario, risultano vincolanti le prescrizioni del suddetto PDC n. xx del xx.xx.xxxx (v. allegato xx°) e successive varianti ed in particolare:

“ le agibilità anche se temporanee, con eventuale procedura di auto collaudo e/o asseverazione, potranno essere acquisite solo dopo la realizzazione e l'attuazione di tutti gli interventi di tipo ambientale: alberature, laminazione, raccolta acque, nonché la realizzazione e l'attuazione di tutti gli interventi finalizzati al risparmio energetico (impianti fotovoltaici, pannelli solari ecc.). I lavori di cui al presente permesso di costruire, sulla base del progetto approvato ed eventuali e successive varianti, dovranno in

Ogni caso rispettare le "prescrizioni generali di cui alla convenzione rep. n. xx xxxx relativa alla scheda n. xx area di xxx xxxxxxxx xxxxxxxxxx"

Di seguito si riporta il testo della sopraindicata Convenzione Edilizia Trascritta a xxxxxxx al n. xxxx del xx.xx.xxxx a favore del Comune di xxxxxx e reperita da visura dell'Agenzia Entrate:

agenzia entrate
Ufficio Provinciale di [redacted] Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
[redacted]

Pag. 1 - Foglio

Ispezione telematica

Richiedente: [redacted] (MTELA per costi di 0000000000)

Immo ipotecata: 10/09/2023 10:40:05
Tassa scritta € 5,00

Nota di trascrizione
Registro generale n. [redacted]
Registro particolare n. [redacted] Presentazione del [redacted]

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione: **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**
Data: [redacted] Numero di trascrizione: [redacted]
Materiale: [redacted]
Stato: [redacted]

Dati relativi alla convenzione

Specie: [redacted]
Descrizione: [redacted]
Valore contrattuale convenuto: [redacted]

Altri dati

Sono previsti nella specie di parti libere relative a norme A e norme B

Dati esproprioativi

Unità ipotecarie: 1 Opposizioni: 1 Spettacolari: 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Indirizzo: [redacted]
Comune: [redacted]
Catasto: [redacted]
Foglio: [redacted] Particella: [redacted] Subalterno: [redacted]
Misure: [redacted] Continenza: [redacted]
Indirizzo: [redacted] Al. n. [redacted]

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di [redacted]
Durante l'esecuzione o ragione sociale: [redacted]

Ispezione telematica

n. [redacted]

Richiedente INTPLA per conto di [redacted]

Tassa unitaria € 3,00

Note di trascrizione

Registro generale n. [redacted]

Registro particolare n. [redacted]

PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE OVVERO COME "ZONE URBANE IN TRASFORMAZIONE: AMBITI URBANI DI TRASFORMAZIONE" ART. 12 DELLE NDA DEL PRG 1999; C) CHI DI BASA ALLA [redacted] UN COMPARTO PER LA SUPERFICIE TERRITORIALE DA TRASFERIRE AL COMUNE DI FAENZA RISULTA DI MQ. 399,78; D) CHE LA [redacted] INVIATA NELLA DETERMINAZIONE DI PRESENTARE ATTRAVERSO LA PRATICA EDILIZIA PRODOTTA [redacted] IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DELL'INTERA PORZIONE PRIVATA DEL SUB COMPARTO [redacted] ALLO SCOPO DI UTILIZZARE IL TERRENO DI PROPRIETA' PER IMPIANTAMENTI DI TIPO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE; E) CHE IL SUDDETTO PROGETTO E' COMPRENSIVO, OLTRE CHE DELLA PRESENTE CONVENZIONE, ANCHE DEGLI ELABORATI DI SEGUITO ELENCATI: TAV.1/A ESTRATTO DI P.E.G., SCHEMA [redacted] QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO ED INCENTIVI TAV.1/B ESTRATTO CATASTALE E RILIEVO PLANI ALTIMETRICO TAV.1/C. FOTO AREA A COLORI E RELAZIONE FOTOGRAFICA TAV.1/D INDAGINE E RELAZIONE GEOLOGICA TAV.1/E SCHEMA DI PROGETTO URBANISTICO E SPAZI A VERDE PUBBLICO TAV.1/F RAPPORTO PRELIMINARE FINALIZZATO ALL'ACQUISIZIONE DEL GIUDIZIO DI ASSOGGETTABILITA' DEL PIANO ALLA PROCEDURA DI VAL TAV.1/G SCHEMA FIRMATURE E FANTE OLARI - CALCOLO LAMINAZIONE TAV.1/H IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA TAV.1/I RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO TAV.1/L COMPUTI METRICI 1 E 2 DELLE OPERE DI LOTTIZZAZIONE TAV.2 SISTEMAZIONE PLANIMETRICA, PIANTE E POSIZIONAMENTI SCARICHI DEL LOTTO TAV.3 PROFETTIE VEZIOHI TAV.4 LEGGE 122/89 F) CHE IL PROGETTO E' STATO SOTTOPOSTO AL PARERE DEI SUDDETTI ORGANI COMUNALI E NONI COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PASSEGGO, INVIATA IL [redacted] PARERE FAVOREVOLE PROT. [redacted] CON LE SEGUENTI PRESCRIZIONI: - MARCIAPIEDI E PISTE CICLABILI - GLI SPICOLI DEI CORDOLI DI CEMENTO AD ELEMENTI PREFABBRICATI PER LA FORMAZIONE DI ANGOLO SPARTITRAFFICO, IN PISTE CICLABILI E A CONTENIMENTO DEI MARCIAPIEDI DEVONO ESSERE ARROTONDATI E, NEI RACCORDI, DEVONO ESSERE PREVISTI ELEMENTI PREFABBRICATI LUSOVI - I MARCIAPIEDI DEVONO RISPETTARE I REQUISITI DELLA LEGGE 13/89 SULLE BARRIERE ARCHITETTONICHE - LE PISTE CICLABILI DEVONO RISPETTARE LE NORME DEL DECRETO MINISTERIALE 18/03/1999 - LE CADITOIE, BOTOLE, ECC. DEVONO ESSERE IN OMBRA E DEL TIPO PORTANTE - OGNI SPAZIO NON PUBBLICO, MA APERTO AL PUBBLICO PASSEGGO, DEVE RIPORTARE IL KRISIME GIURIDICO DELL'AREA STESSA (ES. "AREA PRIVATA IN USO PUBBLICO", "AREA PRIVATA", ECC.) VERDE PUBBLICO - INSERIRE TRA GLI ELABORATI IL TESTO INTEGRALE DEL DISCIPLINARE IN USO "CARATTERISTICHE DI ALTA QUALITA' DEL MATERIALE VEGETALE E METODOLOGIE DI IMPIANTO NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE A VERDE", DI CUI SI ALLEGA UNA COPIA - NELLA CONVENZIONE PREVEDERE LA MANUTENZIONE DEL VERDE PUBBLICO PER DUE ANNI DALLA DATA DI COLLAUDO POSITIVO E RELATIVA FIDUCIARIONE A GARANZIA - LE CANALIZZAZIONI DELLA PUBBLICA ILLUMINAZIONE DEVONO DISTARE ALMENO 1,50 M DAL FUSTO DEGLI ALBERI - AL FINE DI EVITARE L'INTERFERENZA FRA LE ALBERATURE, FINITIMI E DI PROGETTO, E I FALI DELLA PUBBLICA ILLUMINAZIONE, DOVE E' POSSIBILE, IL PUNTO LUCE DEVE ESSERE SOTTOCROMA E COMUNQUE AL CENTRO TRA ALBERO E ALBERO - MODIFICARE LE VOCI DI CAPITOLATO RELATIVE AL VERDE COME DAL DOCUMENTO ALLEGATO "CARATTERISTICHE DI ALTA QUALITA' DEL MATERIALE VEGETALE E METODOLOGIE DI IMPIANTO NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE A VERDE" - I PREZZI DEL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO 1 VANTO MODIFICATI COME SEGUE - VOCE 32 30,00 ANZICHE' 4,25 - VOCE 34 150,00 ANZICHE' 45,00 - VOCE 35 150,00 ANZICHE' 44,62 - VOCE 41 500,00 ANZICHE' 100,00 - A DETTRARRE COSTO DUN 1 CENTINO VOCE 30 194,64 - DIFFERENZA IN PIU' 2,64, 64 PER CHI IL TOTALE DEL COMPUTO 1 DIVENTA 44.393,70 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO 2 - VOCE 10 160,00 ANZICHE' 44,62 - DIFFERENZA IN PIU' 166,74 PER CUI IL TOTALE DEL COMPUTO 2 DIVENTA 2.137,30 486 NALITKA

Ispezione telematica

~~XXXXXXXXXX~~

Ispezione ~~XXXXXXXXXX~~

Esecuzione ~~XXXXXXXXXX~~ per conto ~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~

Nota di trascrizione

Registro generale n. ~~XXXXXX~~

Registro particolare n. ~~XXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~ del ~~XXXX/XXXX/XXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~ - LA SEGNALETICA STRADALE DEVE ESSERE INTEGRATA CON LA PREVISIONE DELLE TABELLE
TOPONOMICHE (SEGUE NUMERAZIONE ECC) CON POSIZIONAMENTO CONCORDATO E VISTATO
DALL'UFFICIO TOPONOMASTICA - NUMERAZIONE CIVICA ~~XXXXXXXXXX~~ - HANNO PREVISTE
LA FORNITURA E LA POSA IN OPERA DELLA SEGNALETICA VERTICALE CON PALI AVENTI UN DIAMETRO
DI 80 MM. - LA SEGNALETICA VERTICALE ED ORIZZONTALE DEVE ESSERE CONFORME AL CODICE DELLA
STRADA E AL REGOLAMENTO IN ESECUZIONE ED ATTUAZIONE - AL FINE DI GARANTIRE LA
VISIBILITA', LA SEGNALETICA VERTICALE DOVE' ESSERE COLLOCATA LONTANA DA
ARRETRARE OCCORRE PREVEDERE UN FITTONE A SCOPPIO MANUALE SUL VIALETTO CICLO-PEDONALE
ALL'INNESTO CON ~~XXXXXXXXXX~~ URBANI I CREDITI PORTA-RIFUGIO NE VENGONO
RICHIESE SOLO SANZICHE' 3 E DEL TIPO DI DOTAZIONE AD HIERA PUBBLICA ILLUMINAZIONE I PALI
DELLA PUBBLICA ILLUMINAZIONE E RELATIVI CORPI ILLUMINANTI DOVRANNO ESSERE COME DA
SPECIFICA DEL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO E NON COME PREVISTI NELL'ELABORATO 1/E, PRIMA
DELLA LORO COLLOCAZIONE DOVRANNO ESSERE ACCETTATI. PER LE OPERE IN COMPETENZA
(TORNAMENTI POSSO) DA REALIZZARE IN AREE COMUNALI (AREE PUBBLICHE) VA FORMALIZZATO
TRA IL SETTORE LAVORI PUBBLICI E LA DIREZIONE LAVORI, PRIMA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI, UN
APPOSITO VERBALE DI CONSEGNA DELLE SUPERFICI INTERESSATE DAGLI INTERVENTI STESSI. NELLA
CONVENZIONE PREVEDERE CHE: - FINO ALLA DATA DEL COLLAUDO E DELLA CESSIONE GRATUITA, LA
GESTIONE, LA MANUTENZIONE E LA CUSTODIA DI TUTTE LE OPERE RISTANO A CARICO DELLE DITTE
LOTTIZZANTI - NEL CASO IN CUI LA PISTA CICLO-PEDONALE VENGA APERTA AL TRANSITO PRIMA DEL
COLLAUDO, I LOTTIZZANTI SONO TENUTI ALL'INSTALLAZIONE DI UN'ADEGUATA SEGNALETICA,
CONCORDATA CON IL COMANDO DEI VERDI URBANI, AL FINE DI LIMITARE IL TRANSITO AI SOLI
RESIDENTI. LA VERIFICA DELLE PRESENTI PRESCRIZIONI COSTITUISCA PARTE INTEGRANTE DELLA FASE
SUCCESSIVA DI COLLAUDO DELL'URBANIZZAZIONE DI CUI ALL'OGGETTO. HIERA - PROGETTO ESECUTIVO
FOGNATURE PROT. ~~XXXXXXXXXX~~ - LE
CADUTE LUNGO ~~XXXXXXXXXX~~ SONO ESCLUSE DALLA PRESENTE APPROVAZIONE E
DALLA FUTURA GESTIONE DA PARTE DI HIERA IN QUANTO NON COLLEGATE AD UNA TUBAZIONE
ATTUALMENTE GESTITA. - LA "VASCA MONOLITICA" DA ~~XXXXXXXXXX~~ PREVISTA NEL VERDE PUBBLICO E
COLLEGATA ALLO SCATOLARE PER LE ACQUE METEORICHE NON SARA' GESTITA DA HIERA IN QUANTO
NON FA PARTE DELLA RETE FOGNARIA PUBBLICA DI ~~XXXXXXXXXX~~ DALLE
(OMISSIS) HIERA LUCE - ILLUMINAZIONE PUBBLICA - ~~XXXXXXXXXX~~ FARERE
FAVOREVOLE. COMUNE DI ~~XXXXXXXXXX~~ - SETTORE POLIZIA MUNICIPALE - SEGNALETICA: FARERE DEL
09/11/2019 COMUNE DI FAENZA - SETTORE AFFARI GENERALI - TOPONOMASTICA: FARERE DEL 10/02/2019
COMUNE DI FAENZA - SETTORE FINANZIARIO - PATRIMONIO: ~~XXXXXXXXXX~~ VISTA LA
DOCUMENTAZIONE IN CUI ALL'OGGETTO, NULLA OSTA DA PARTE DEL SERVIZIO SCRIVENTE AL
PROGETTO DI COSTRUZIONE DI DUE APPARTAMENTI ED UNA VILLETTA A SCHIERA. LA PREVISIONE
PROGETTUALE DI COLLOCARE NELL'AREA CHE SARA' SUCCESSIVAMENTE CEDUTA AL COMUNE DI
~~XXXXXXXXXX~~ (CON DESTINAZIONE A VERDE PUBBLICO) ALCUNI POZZETTI DI FOGNATURA, COMPORTERA'
L'OBBLIGO, PER GLI UTENTI DI TALI POZZETTI, DI ACQUISIRE UNA CONCESSIONE DI SUOLO PUBBLICO -
AD AVVENUTA CESSIONE DELL'AREA AL COMUNE - ALLE CONDIZIONI TUTTE DI CUI AL REGOLAMENTO
PER LE OCCUPAZIONI DI SUOLO PUBBLICO, CONSIDERATO 6) CHE L'AREA INTERESSATA DALLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE NELLE SARE PER DARE PIENA ATTUAZIONE DEL COMPARTO, E' STATA PROGETTATA
IN BASE ALLE PRESCRIZIONI GENERALI DEL P.R.G. 94 E SUCCESSIVE VARIANTI ED IN PARTICOLARE ALLA
SCHIERA ~~XXXXXXXXXX~~, OLTRE CHE ALLE VIGENTI IN POSIZIONI LEGISLATIVE E
REGOLAMENTARI, SECONDO LE SEGUENTI RISULTANZE RIPORTATE GRAFICAMENTE NELLA
PLANDMETRIA ~~XXXXXXXXXX~~ - SUPERFICIE DI INTERVENTO ~~XXXXXXXXXX~~ CIRCA COM' SUDDIVISA: -
1 SUPERFICIE DELLE AREE PRIVATE MQ. 488,42 CIRCA - 3 SUPERFICIE A PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO MQ.

Ispezione telematica

Richiedente: INIPLA per conto

Immobiliare
Via

Note di trascrizione

Registro generale n.
Registro particolare n.

37,50 CIRCA - SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO MQ. 284,78 CIRCA - SUPERFICIE PISTA CICLO PEDONALE PUBBLICA MQ. 115,00 CIRCA PER CUI LE AREE PUBBLICHE AMMONTANO A CIRCA MQ. 399,78, FERMO RESTANDO CHE DOVRANNO ESSERE REALIZZATI TUTTI GLI INTERVENTI E LE ATTEZZATURE ED INTERVENTI PREVISTI NEGLI ELABORATI DI PROGETTO ALLEGATI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N) CHE LA SUPERFICIE DEL SUB COMPARTO, NONCHÉ QUELLA DEL VERDE, DEL PASSEGGIO AD USO PUBBLICO, PISTA CICLO PEDONALE, POTRANNO SUBIRE MODIFICAZIONI NON SOSTANZIALI SENZA CHE VENGA ALTERATO PERÒ IL RAPPORTO COMPLESSIVO FRA LE AREE PUBBLICHE E L'AREA PRIVATA. TALI VARIAZIONI, COME PURE ALTRE FINALIZZATE AD UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DELL'AREA, AD UN PIÙ RAZIONALE UTILIZZO DEI LOTTI PRIVATI E/O ADEGUAMENTI DEGLI IMPIANTI, SARANNO DA ATTUARSI PREVIO FAREE VINCOLANTE DEL SETTORE TERRITORIO CON PERMESSO DI COSTRUIRE O DIA, SENZA QUINDI MODIFICARE LA PRESENTE CONVENZIONE. DETTI ELABORATI DEVONO COMUNQUE ESSERE ALLEGATI ALLA PRATICA DI COLLAUDO. IMPEGNA ANCHE IN NOME DEI FUTURI ACQUIRENTI, A CHIEDERE EVENTUALI MODIFICHE E/O VARIANTI NON SOSTANZIALI ALLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE 1) CHE, FERMI RESTANDO I LIMITI NELLE DESTINAZIONI D'USO FISSATI DAL PRG 36 E SUCCESSIVE VARIANTI, SONO CONSENTITE, NEL RISPETTO DI QUANTO GLOBALMENTE INDICATO NEL PERMESSO DI COSTRUIRE O DIA. QUANTIFICARE L'IMPORTO DEI LAVORI LA DITTA LOTTIZZANTE HA PRESENTATO I COMPUTI METRICI E STAV "1" CHE SONO STATI ELENUTI CONGRUI. I DETTI IMPORTI DETERMINANO UN IMPORTO COMPLESSIVO AL NETTO DELL'IVA, A CARICO DELLA DITTA LOTTIZZANTE - COMPLESSIVO IMPORTO IVA - COMPUTO N. 2 "OPERE DI COMPLETAMENTO" + IVA K). PER I SUOI AVENTI CAUSA, ALLA PRESENTAZIONE DI DUE GARANZIE FIDELIUSIORIE PER UN IMPORTO TOTALE DI EURO (COMPRESA) PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE D'URBANIZZAZIONE PREVISTE DAGLI ELABORATI DI PERMESSO DI COSTRUIRE, CORRISPONDENTI AL 100% DELL'IMPORTO DEI VALORI RISULTANTE DAI COMPUTI METRICI 1 E 2 "TAV. 1/L" VISTATO DAL SETTORE LAVORI PUBBLICI. I CAMBI D'USO POTRANNO ESSERE AUTORIZZATI CON DOPPIA DIA E/O PERMESSO DI COSTRUIRE SENZA MODIFICARE IL PERMESSO DI COSTRUIRE E LA RELATIVA CONVENZIONE. TALI MODIFICHE DOVRANNO PERÒ RAPPORTARSI AL RISPETTO DI QUANTO INDICATO NEL PERMESSO DI COSTRUIRE O DIA. RELATIVAMENTE AL RISCHIO IDRAULICO, È PREVISTO IL CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE METEORICHE DEL SUB COMPARTO, NELL'AREA ADIBITA A CICLO PEDONALE POSTA ALL'INTERNO DELL'AREA PUBBLICA. LO STUDIO IDRAULICO SOTTOPOSTO AL PARERE DI HERA SI COMPONE DEI SEGUENTI ALLEGATI - TAV. N. 1/G - PIANO QUOTATO E SEZIONI DI CAMPAGNA SUB-COMPARTO B E PROGETTO SISTEMA AREA D'AMBIAZIONE (STATO PROGETTO) CON RELATIVI CALCOLI IDRAULICI, N) DARE ATTO CHE I LOTTIZZANTI, NELL'ESEMPIO DELLA FACILITÀ RICONOSCIUTA AGLI STESSI, HANNO PROPOSTO DI REALIZZARE DIRETTAMENTE TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, E SONO RESTANTO OBBLIGATI PER L'AFFIDAMENTO DELLE STESS, COSTITUENTI LAVORI PUBBLICI AI SENSI DELL'ART. 10, COMMA 1, LETT. A) DELLA LEGGE N. 488/1999. È APPLICARE LA PROCEDURA NEGOZIATA PREVISTA DALL'ART. 37, C. 6, DEL MEDESIMO D. LG. N. 163/2006 E S.M. ET., CON INVITO RIVOLTO AD ALMENO CINQUE SOGGETTI IDONEI. VISTATA DAL SETTORE LAVORI PUBBLICI IN DATA 01/05/2021 L'INTERVENTO RISULTA PARTICOLARMENTE VANTAGGIOSO PER IL COMUNE DI FAENZA IN QUANTO LA REALIZZAZIONE

Ispezione telematica

Richiedente: **INTPLA** per conto di [redacted]

Nota di trascrizione

Registro generale n. [redacted]

Registro particolare n. [redacted]

ATTUATA ATTRAVERSO I LOTTIZZANTI/CONSENTITA' DI INTERVENIRE IN TEMPI RAPIDI ANTICIPATAMENTE E/O CONTESTUALMENTE CON LA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI PREVISTI NELL'AREA DI INTERVENTO; - IN BASE ALLE TARIFFE DESUMTE DALLA TABELLA A DI CUI ALLA DELIBERA REGIONALE N. 890 DEL 4.31.989, L'AMMONTARE COMPLESSIVO DELL'INCASSO DERIVANTE AL COMUNE DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA RISULTEREBBE DI CIRCA [redacted] ([redacted]) DARE ATTO CHE L'IMPORTO DEI LAVORI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DESCRITTI AL PUNTO PRECEDENTE E RICONOSCIUTI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, E' INFERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA E, COME TALE, SOGGETTO ALL'APPLICAZIONE DELL'ART. [redacted] L'ESECUZIONE DI DETTE OPERE SARA' ESEGUITA DA IMPRESE DI POSSESSO DI ADEGUATA ATTESTAZIONE IOR, TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO VISTI GLI ARTICOLI 18-25 E 49 DELLA L.R. [redacted]

SCHEMA DELLA PRESENTE CONVENZIONE, TRA I SUDDETTI COMPARENTI, NELLE SPESE [redacted] SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SI GUE ART. 1 QUANTO PRECEDENTEMENTE EVIDENZIATO COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO; ART. [redacted]

PROFESSORICO GLI ONERI [redacted] URBANIZZAZIONE PRIMARIA, [redacted]

IN [redacted] CHE SI CONDICIANO PARTE [redacted] SOSTANZIALE DELLA PRESENTE [redacted] FOGNATURA/ACQUE BIANCHE; C) FOGNATURA AC [redacted] AREE VERDI ART. 3 TUTTE LE OPERE ELENATE NEL PRECEDENTE ART. 1 DOVRANNO ESSERE ESEGUITE SECONDO LE TAVOLE DI PROGETTO ELENKATE AL PUNTO E) [redacted] INDICAZIONI E PRESCRIZIONI RICHIESTE DAI VARI ENTI ED ORGANI INTERESSATI (PUNTO T) DELLA PREMESSA); MONCHE' IN BASE ALLE INDICAZIONI A SUUNTE DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE DI FAENZA E DA QUANTO DISPOSTO DAL [redacted], INTEGRATO CON ATTO DI CONSIGLIO COMUNALE N. [redacted] CHE LA DITTA LOTTIZZANTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED APPROVARE [redacted]

AVENTI CAUSA AD ESEGUIRE, RELATIVAMENTE AGLI SCARICHI CIVILI DEI PROPRI INSERIMENTI, A NORMA DI LEGGE, I NECESSARI ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE (ENEL, GAS, TELECOM, ACQUEDOTTO, FOGNATURE, ECC.) I LOTTIZZANTI RICONOSCONO AL COMUNE DI FAENZA LA FACOLTA' DI RICHIEDERE IN CORSO D'OPERA, MODIFICHE OD INTEGRAZIONI NON SOSTANZIALI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. ART. 4 LA DITTA LOTTIZZANTE SI IMPEGNA E SI OBBLIGA PER SE' E/O PROPRI AVENTI CAUSA A CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE DI FAENZA E SENZA ALCUN ONERE PER LO STESSO, SUCCESSIVAMENTE ALL'AVVENUTA APPROVAZIONE [redacted] URBANIZZAZIONE PRIMARIA E LE AREE PUBBLICHE RICHIESTE [redacted] 294,78 CIRCA DI VERDE PUBBLICO. LE AREE PUBBLICHE SOPRA ELENKATE SARANNO CEDUTE GRATUITAMENTE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E SENZA ALCUN ONERE PER IL COMUNE DI FAENZA, SUCCESSIVAMENTE ALL'AVVENUTA REALIZZAZIONE E AL RELATIVO COLLAUDO SECONDO LA SEGUENTE CLASSIFICAZIONE - PATRIMONIO [redacted] CHE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SARANNO REALIZZATE E CEDUTE

Ispezione telematica

Richiesta INTPLA per [redacted]

Nota di trascrizione

Registro generale n. [redacted]

Registro particolare n. [redacted]

SONO STATE DIMENSIONATE TENENDO CONTO DELLE POTENZIALITA' EMPLATIVE PREVISTE SULL'AREA [redacted] 91
POZZETTE VASCHE DI RACCOLTA ACQUE NELL'AREA VERDE DA CEDERE, SI IMPEGNA A RICHIEDERE CONCESSIONE DI SUOLO PUBBLICO, ALLE CONDIZIONI TUTTE DI CUI AL RES-CLAMENTO PER LE OCCUPAZIONI DI SUOLO PUBBLICO, ED AL CONSEQUENTE PAGAMENTO DEI RELATIVI ONERI, DOPO LA CESSIONE DELLE AREE AL COMUNE FERMO RESTANDO CHE LA DITTA LOTTIZZANTE, PER 50' ED I PROPRI AVENTI CAUSA, SI IMPEGNA A MANTENERE TALI MANUFATTI IN PERFETTE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E DI SICUREZZA, ASSUMENDOSI I RELATIVI ONERI E RESPONSABILITA', ART. 5 LA DITTA LOTTIZZANTE SI IMPEGNA PER 50' E/O PROPRI AVENTI CAUSA ALLA RIPARAZIONE, GESTIONE, CURA E MANUTENZIONE DEL VERDE PUBBLICO PER LA DURATA DI DUE ANNI DALL'AVVENUTO COLLAUDO DELLE OPERE. ART. 6 A GARANZIA DI TUTTI GLI OBBLIGHI ASSUNTI E DICRITTI NELLA [redacted] PER 50' E/O PROPRI AVENTI CAUSA, DEPOSITA [redacted] ALL' ATTO DI STIPULAZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE, DUE FIDEJUSSIONI BANCARIE O ASSICURATIVE ([redacted]) A PRIMA E SEMPLICE RICHIESTA E CON LA PREVISIONE DELLA RINUNCIA AL BENEFICIO DELLA PREVENTIVA ESCUSSIONE DEL DEBITORE PRINCIPALE DI EURO [redacted] (COMPUTO METRICO N° 1) - COMPRESA IVA AL 10% [redacted] (COMPUTO METRICO N° 2) - COMPRESA IVA AL 10% [redacted] A GARANZIA DEL COSTO INTEGRALE DELL'OPERE DI URBANIZZAZIONE ALL'INTERNO DEL COMPARTO. LE FIDEJUSSIONI DOVRANNO ESPRESSAMENTE PREVEDERE LA RINUNCIA ALLE ECCEZIONI DI CUI ALL'ART. 1945 DEL CODICE CIVILE. LE FIDEJUSSIONI DOVRANNO RIMANERE VALIDE ED OPERANTI FINO ALLA DATA DI STIPULAZIONE DELL' ATTO DI CESSIONE GRATUITA DELL'AREA PUBBLICA DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 4. DETTE GARANZIE FIDEJUSSORIE POTRANNO ESSERE ESCUSSE DAL [redacted] IN CASO DI MANCATA ESECUZIONE DELLE OPERE DI CUI ALL'ART. 2, IN CASO DI INADEMPIENZA DEI TERMINI DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 11, IN CASO DI ESECUZIONE DI OPERE NON COLLAUDABILI, MANCATA CESSIONE DELLE AREE E NEL CASO DI MANCATO RISPETTO DI OGNI ULTERIORE OBBLIGO PREVISTO DAL PRESENTE ATTO. LE FIDEJUSSIONI POTRANNO ESSERE RIDOTTE UNA VOLTA PER [redacted] DELL' IMPORTO A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DI ALMENO IL 50% DELLE OPERE PREVISTE IN PROGETTO. [redacted] RICHIESTA DEI LOTTIZZANTI IL RESTANTE 50% POTRA' ESSERE ULTERIORMENTE RIDOTTO AL 10% IN VIDE DI COLLAUDO FAVOREVOLE PER GARANTIRE LE LANZIONI PREVISTE ALL'ART. 14 E L'ATTECCIMENTO DEL VERDE PUBBLICO, E DOVRANNO RIMANERE VALIDE ED OPERANTI FINO A DUE ANNI DOPO LA DATA DI STIPULAZIONE DELL' ATTO DI CESSIONE GRATUITA DELL' AREA PUBBLICA DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO 4. ART. 7 LA DITTA LOTTIZZANTE E I SUOI AVENTI CAUSA SI IMPEGNA A DESTINARE AD USO PUBBLICO ATTRAVERSO VINCOLO TRASCRITTO ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO (SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI RAVENNA) L'AREA CONTRADDETTA CON VELATURA AZZURRA NELL'ALLEGATA PLANIMETRIA [redacted] DESTINATA A PARCHEGGIO IN USO PUBBLICO. LA DITTA LOTTIZZANTE ASSUME A PROPRIO CARICO I RELATIVI ONERI DI MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE OPERE COMPRESSE ALL'INTERNO DELL'AREA DESTINATA A PARCHEGGIO PRIVATO DI USO PUBBLICO, CON L'OBBLIGO DI MANTENERE TALE AREA AGIBILE ED UTILIZZABILE PER LO SCOPO CUI E' DESTINATA. TALE ADEMPIMENTO E' GARANTITO CON FIDEJUSSIONI BANCARIE O ASSICURATIVE ([redacted]) A PRIMA RICHIESTA E CON ESCLUSIONE DEL BENEFICIO DELLA PREVENTIVA ESCUSSIONE DEL DEBITORE PRINCIPALE DI EURO [redacted] (REALIZZAZIONE PARCHEGGIO) E EURO [redacted] (GARANZIA CONFORMITA') IVA COMPRESA E SARANNO INVOLATE SOLO DOPO LA TRASCRIZIONE DELL' ATTO DI COSTITUZIONE DELLA SERVITA' DI USO PUBBLICO DI CUI SOPRA. ART. 8 IL COLLAUDO DELLE SUDDETTE OPERE D'URBANIZZAZIONE SARA' ESIGUITO DOPO LA LORO TOTALE ULTIMAZIONE DALL'UFFICIO [redacted]

Ispezione telematica

Richiedente INTPLA [redacted]

Nota di trascrizione

Registro generale n. [redacted]

Registro particolare n. [redacted]

TECNICO COMUNALE, DA [redacted] E DAGLI ALTRI ENTI INTERESSATI, ED AVVERBA' NEI MODI E NEI TEMPI FISSATI DAL DISCIPLINARE DELLE NORME DI CARATTERE GENERALE PRECEDENTEMENTE CITATO. FINO ALLA DATA DELLA CITATA CESSIONE GRATUITA SUCCESSIVA ALL'AVVENUTO COLLAUDO, LA GESTIONE, LA MANUTENZIONE E LA CUSTODIA DI TUTTE LE OPERE RESTANO A CARICO DELLA DITTA LOTTIZZANTE E/O PROPRI AVVENTI CAUSA. LA FINTE CICLOPEDONALE PUO' ESSERE APERTA AL TRANSITO ANCHE PRIMA DELLA CESSIONE AL COMUNE DI FAENZA, LIMITATAMENTE ALLA NECESSITA' DEL LOTTIZZANTE MA SENZA ALCUNA RESPONSABILITA' ED ONERI PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, CON L'OBBLIGO DI INSTALLARE UN'ADEGUATA SEGNALETICA, CONCORDATA CON IL COMANDO DEI VIGILI URBANI, AL FINE DI LIMITARE IL TRANSITO AI SOLI RESIDENTI. L'IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA INSTALLATO NELLA NUOVA LOTTIZZAZIONE, DURANTE IL PERIODO TRANSITORIO PRIMA DEL COLLAUDO E DELLA RELATIVA CONSEGNA AL COMUNE, POTRA' ESSERE ATTIVATO CON ONERI E COSTI DI ALIMENTAZIONI A CARICO DEI LOTTIZZANTI E SENZA ALCUNA RESPONSABILITA' ED ONERI PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE. I LOTTIZZANTI DOVRANNO INTERESSARSI I CONTATORI PER LA FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA, SE IMPIANTI AUTONOMI, O FORNIRE ALLACCIAMENTI PROVVISORI DI CANTIERE SE IL NUOVO IMPIANTO DOVRA' ESSERE INTEGRATO AD IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA PRE-ESISTENTI. ART. 4 CON RIFERIMENTO ALLE OPERE DI AMMINISTRAZIONE ED AL [redacted] CONNESSI E RICHIAMATI QUANTO A [redacted] FERMO RESTANDO CHE, NELLE MORE DEL COORDINAMENTO FRA LE NORME COMUNALI E GLI INDIRIZZI DI [redacted] L'ART. 4.4.3 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE IN BASE AL QUALE IL POSIZIONAMENTO DI BACINI DI LAMINAZIONE PERFETTAMENTE INTEGRATI NEL VERDE SONO A TOTALE MANUTENZIONE E GESTIONE DEL PRIVATO. IN SEDE DI COLLAUDO SARANNO DEFINITI GLI ASPETTI GESTIONALI DELLA LAMINAZIONE IN RELAZIONE AD OGNI EVENTUALE COMMISSIONE SUPRAVVENUTA. ART. 10 LA DITTA LOTTIZZANTE SI IMPEGNA PER SE E/O PER PROPRI AVVENTI CAUSA A RICONOSCERE AL COMUNE DI FAENZA LA FACOLTA' DI RICHIEDERE IN CORSO D'OPERA MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI NON SOSTANZIALI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. ART. 11 L'ATTUAZIONE DEL PRESENTE PROGETTO URBANISTICO DOVRA' AVVENIRE NEL RISPETTO DELLE MODALITA' PREVISTE DAL PERMESSO IN COSTRUIRE CONVENZIONATO CHE AVRA' VALIDITA' IN 5 ANNI A PARTIRE DALLA DATA DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE STESCO, FATTA ECCEZIONE PER GLI INTERVENTI DI CUI AL COMPUTO METRICO N. 2, GARANTITI CON IDONEA FIDELISSIONE, CHE DOVRANNO ESSERE REALIZZATI IN CONCOMITANZA CON L'ATTUAZIONE DELLA [redacted] L'ATTUAZIONE DEL PRESENTE PROGETTO DOVRA' AVVENIRE NEL RISPETTO DELLE SEGUENTI MODALITA': - LE AGIBILITA' DEI SOGGETTI EDIFICI POTRANNO ESSERE ACQUISITE ANCHE PRIMA DELL'AGIBILITA' DEFINITIVA E DEL PERFEZIONAMENTO DELL'ATTO DI CESSIONE GRATUITA DELLE AREE ATTEZZATE AL COMUNE, CON LE PROCEDURE IN AGIBILITA' [redacted] SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, NEL RISPETTO DELLE SEGUENTI PRECISAZIONI DA DICHIARARE NELLA RELATIVA DOCUMENTAZIONE: 1) DOVRANNO ESSERE GIA' REALIZZATE E ATTIVATE TUTTE LE OPERE RELATIVE ALLE DOTAZIONI ENERGETICHE (FOTOVOLTAICO, SCHERMATURE, DOTAZIONI IMPIANTISTICHE NEI TERMINI DI CUI AGLI IMPEGNI ASSUNTI, ECC.) NONCHE' TUTTI GLI INTERVENTI DI TIPO AMBIENTALE (VERDE, ALBERATURE, SUPERFICI PERMEABILI, RACCOLTA E RIUTILIZZO DELL'ACQUA PIOVANA, ECC.); 2) TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DOVRANNO ESSERE REALIZZATE IN BASE AL PROGETTO APPROVATO NELLO STATO DI AVANZAMENTO E CON IL GRADO DI [redacted] FINITURA TALI DA GARANTIRE TUTILIZZAZIONE DELL'AREA E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN CONDIZIONI DI COMPLETA SICUREZZA VIA PER GLI ABITANTI CHE PER GLI OPERATORI DEI CANTIERI A [redacted] MOMENTO TUTTI GLI ACCORDAMENTI E LE CAUTELE NECESSARIE FINO AL COMPLETAMENTO DELLE

Ispezione telematica

Richiedente INTPLA per co

Nota di trascrizione

Registro generale n

Registro particolare n

del

OPERE DI URBANIZZAZIONE; 3) L'UTILIZZO DELL'AREA DA PARTE DEI MEZZI DI CANTIERE NECESSARI AL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE NON DOVRA' COMPROMETTERE LE AGIBILITA' GIA' ACQUISITE DAI SINGOLI EDIFICI IN ORDINE A QUALSIASI ASPETTO DI SICUREZZA E BENESSERE AMBIENTALE (RUMOSITA', POLVERI, FRUIBILITA' DELLE PARTI COMUNI, ECC.); 4) SONO A TOTALE CARICO DELLA DITTA LOTTIZZANTE E/O PROPRI AVENTI CAUSA LE RESPONSABILITA' E GLI ONERI, DI QUALSIASI NATURA E SPECIE, CHE DERIVASSERO DALL'INOSERVANZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALLA PRESENTE LETT. D), SENZA CHE LA DITTA LOTTIZZANTE SIA RESPONSABILE PER EVENTUALI DANNEGGIAMENTI ABBONTO PER AVANZARE RICHIESTE DI INDEMNIZZO DI QUALSIASI NATURA E SPECIE AL COMUNE DI FAENZA; LA DITTA LOTTIZZANTE SI IMPEGNA PER SE' E/O PROPRI AVENTI CAUSA COMunque A TENERE INDEMNIE IL COMUNE DI FAENZA DA QUALSIASI RICHIESTA ANCHE DI TERZI PER GLI OBBLIGHI DI CUI AL PRESENTE PUNTO; LA DITTA LOTTIZZANTE SI IMPEGNA PER SE' E/O PROPRI AVENTI CAUSA A COMPLETARE ENTRO I TERMINI DI VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, IN OGNI CASO, PRIMA DELL'AGIBILITA' DEFINITIVA DELL'ULTIMO EDIFICIO REALIZZATO NEL COMPARTO, TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DOVRANNO ESSERE COMPLETAMENTE FINITE E COLLAUDATE E DOVRANNO ESSERE PERFEZIONATI I RELATIVI ATTI DI CESSIONE GRATUITA AL COMUNE. - SONO A CARICO DELLA DITTA LOTTIZZANTE TUTTI GLI ONERI DERIVANTI DAL FRAZIONAMENTO DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE. - LE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE RIMANERANNO IN PROPRIETA' PRIVATA FINO ALLA CESSIONE DELLE OPERE COMPLETAMENTE FINITE IN OGNI PARTE E COLLAUDATE, ALLE CONDIZIONI FINORA ELENATE. LA FIDEIUSIONE IN CUI ALL'ART. 4, IN RELAZIONE AGLI STRALCI DI RIFERIMENTO, SARA' MANTENUTA DI ESSERE FINO A SEI MESI DOPO LA DATA DEL COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CUI SI RIFERISCONO DA PARTE DELL'UFFICIO TECNICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E COMunque FINO ALLA DATA DI STIPULAZIONE DELL'ATTO DI CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PUBBLICHE DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO 4. - AL MOMENTO DELL'EFFETTIVO INSEDIAMENTO DEGLI ABITANTI RESIDENTI, FINO ALLA CESSIONE DELLE AREE PUBBLICHE E DELLA DESTINAZIONE DELLE AREE AD USO PUBBLICO, LA DITTA LOTTIZZANTE E' OBBLIGATA PER SE' E/O PROPRI AVENTI CAUSA AD ASSICURARE, SENZA ALCUN ONERE A CARICO DEL COMUNE E SOLLEVANDO IL GESTORE DEI SERVIZI DA OGNI RESPONSABILITA' PER EVENTUALI DANNEGGIAMENTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, L'ASSOLVIMENTO DEI SEGUENTI ADEMPIMENTI: 1) GARANTIRE L'IDONEA ILLUMINAZIONE DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO; 2) GARANTIRE L'IDONEA QUANTITA' E DISLOCAZIONE IL POUZZIONAMENTO DEI CONTENITORI PER I RIFIUTI NONCHE' IL TRANSITO E LA MANOVRA DEI MEZZI PER LA RACCOLTA, IN CONFORMITA' DELL'ART. 2546 C.C.A.; 3) GARANTIRE LA MANUTENZIONE A PERFETTA REGOLA D'ARTE E LA PULIZIA DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO, COMPRESO LO SPALCIO DELLE AREE VERDI E LO SVUOTAMENTO DEI CESTINI PORTARIFIUTI. - LA DITTA LOTTIZZANTE E/O PROPRI AVENTI CAUSA, NEL PERIODO TRANSITORIO IN CUI AL PUNTO PRECEDENTE, DEVE RISARCIRE I GESTORI DEI SERVIZI DEGLI EVENTUALI DANNEGGIAMENTI DERIVAS SERO DA DIFETTI NELL'ESCUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. ART. 131 LA DITTA LOTTIZZANTE E/O PROPRI AVENTI CAUSA, NELL'ESERCIZIO DELLA FACOLTA' RICONOSCIUTA ALLA STESSA DALL'ART. 14, C. 2, DELLA LEGGE 488/1999, HA IL DIRITTO A REALIZZARE DIRETTAMENTE TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, ED E' OBBLIGATA PER L'AFFIDAMENTO DELLE STESS E, COSTITUENTI LAVORI PUBBLICI AI SENSI DELL'ART. 52, C. 1, LETT. G), DEL D. LGS. N. 143/2004 E S.M. E.I., AD APPLICARE LA PROCEDURA NEGOZIATA PREVISTA DALL'ART. 57, C. 4, DEL MEDESIMO D. LGS. N. 143/2004 E S.M. E.I., CON INVITO RIVOLTO AD ALMENO CINQUE SOGGETTI IN POSSESSO DI ADEGUATA ATTESTAZIONE DI CUI ALL'ART. 57, C. 4, DEL MEDESIMO D. LGS. N. 143/2004 E S.M. E.I., PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Ispezione telematica

Richiedete INTPLA per con [redacted]

Nota di trascrizione

Registro generale n. [redacted]

Registro particolare n. [redacted]

QUANTIFICAZIONE SU UNITA' E DALLA TAVOLA N. 1/L "COMPITI METRICI E 2", VISTATA DAL SETTORE [redacted] ART. 14 FERME RESTANDO LE SANZIONI PREVISTE DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI NORMATIVE IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA, PER OGNI ALTRA INOSERVANZA A QUANTO RIPORTATO NELLA PRESENTE CONVENZIONE, LA DITTA LOTTIZZANTE PER SE E/O PROPRI AVENTI CAUSA DOVRA' CORRISPONDERE AL COMUNE, A TITOLO DI PENALE, UNA SOMMA RAPPORATA AL COSTO COMPLESSIVO DELLE OPERE LA CUI ESECUZIONE SU UNITA' GARANTITA CON LA FIDEISSIONE DI CUI ALL'ART. 6, SECONDO [redacted] PER OGNI ALLACCIAMENTO DEGLI SCARICHI CIVILI ALLE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E IN CASO DI DIFFORMITA' ALLE PRESCRIZIONI DI LEGGE E/O DEGLI ENTI PREPOSTI [redacted] MANCATA CESSAZIONE DELLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE ELENCATE ALL'ART. 4 (PUNTI 552, 5) MANCATA ESECUZIONE DELLE OPERE PREVISTE DALL'ART. [redacted] RISPETTO DI OGNI ALTRO OBBLIGO PREVISTO DAL PRESENTE ATTO, LA FIDEISSIONE POTRA' ESSERE RIDOTTA UNA SOLA VOLTA PER IL 50% DELL'IMPORTO A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DI ALMENO IL 50% DELLE OPERE PREVISTE IN PROGETTO, DA VERIFICARE DA PARTE DEI COMPETENTI UFFICI COMUNALI SU RICHIESTA DEI LOTTIZZANTI. IL RESTANTE 50% POTRA' ESSERE ULTERIORMENTE RIDOTTO AL 10% IN CADE DI COLLAUDO FAVOREVOLE PER GARANTIRE LE SANZIONI SOPRA PREVISTE E LE GARANZIE DI ATTACCHIMENTO PER IL VERDE PUBBLICO, E DOVRA' RIMANERE VALIDA ED OPERANTE FINO A DUE ANNI DOPO LA DATA DI STIPULAZIONE DELL'ATTO DI CESSIONE GRATUITA DELL'AREA PUBBLICA DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO 4. ART. 15 NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' DELLE AREE E DELLE UNITA' IMMOBILIARI COMPRESI NELLE AREE DI INTERVENTO DOVRA' ESSERE ESPRESSAMENTE RICHIAMATA, A PARTE PARTE INTEGRANTE, LA PRESENTE CONVENZIONE E PERTANTO LE SUE PRESCRIZIONI DOVRANNO ESPRESSAMENTE ESSERE TRASCRITTE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, [redacted] AL PRESENTE ATTO, COME OGNI ALTRA INCOMBENZA FISCALE, SE ED IN QUANTO DOVUTA, SONO A TOTALE CARICO DELLA DITTA LOTTIZZANTE. ART. [redacted]

* * *

PROVENIENZA DEL BENE - LOTTO 1

Con atto di conferimento in società a rogito Dr. xxxxx xxxxx di xxxxxx xxxxxxxx in data xx.xx.xxxx rep.xxxx/xxx registrato a xxxxxx in data xx.xx.xxxx al n.xxx mod. 1^ e trascritto in data xx.xx.xxxx art.xxxx si costituisce una Società a Responsabilità Limitata fra xxxxx xxxxxx, xxxxx xxxxxxx, xxxxx xxxxxxx e xxxxxx xxxxxxxx . xxxxx xxxxxxxx conferisce nella società appezzamento di terreni agricoli siti in xxxxxx prospiciente xxx xxxxxxxx xxxxxxxxxx e xxx xxxxxxxx xxxxxxxxxx (beni personali). Su detti terreni è stato edificato l'immobile di cui i beni oggetto del compendio fanno parte.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTO 1

Dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di xxxxxxx, risultano quale aggiornamento della *certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale* agli atti, con validità fino al xx.xx.xxxx, fermo restando quindi quanto già rilevato in detto certificato, le seguenti trascrizioni ed iscrizioni (v. allegato 3 ispezioni ipotecarie), relative agli immobili:

- Foglio xxx, Particella xxxx, sub x – Categoria F/3– xxxxxxxx xxxxxxxxxx SNC Piano S1- proprietà 1/1;
- Foglio xxx, Particella xxxx, sub xx – Categoria F/3–xxxxxxx xxxxxxxxxx SNC Piano S1-T-1-2- proprietà 1/1;
- Foglio xxx, Particella xxxx, – Categoria F/1 – consistenza 366 mq. –xxxxxxx xxxxxxxxxx P.T. - proprietà 1/1;
- Foglio xxx, Particella xxxx, – Categoria F/1 – consistenza 14 mq. – xxxxxxxx xxxxxxxxxx P.T. - proprietà 1/1;
- Foglio xxx, Particella xxxx, – Categoria F/1 – consistenza 38 mq. –xxxxxxx xxxxxxxxxx P.T. -

proprietà 10401/50000;

TRASCRIZIONI

Non vi sono aggiornamenti rispetto a quanto citato nel certificato ipotecario speciale.

ISCRIZIONI

Non vi sono aggiornamenti rispetto a quanto citato nel certificato ipotecario speciale.

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, appaiono quali atti pregiudizievoli:

Iscrizioni

Art.xxxx/xx.xx.xxxx volontaria (mutuo fondiario)

A favore xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx x xxxxxxxxxxxx x xxxxxxxx xxx xxx c.f.: xxxxxxxxxxxx domicilio ipotec. eletto in xxxxxx xxx xxxxxxxx xxxxxx ,xx

a carico xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxx sede xxxxxx

Iscriz. € x.xxx.000,00 Sorte € xxx.000,00 durata anni xx

Grava in Faenza F.xxx M.xxxx/x-x-x-x

- Annotamento art.xxx/xx.xx.xxxx quietanza e conferma: scadenza xx.xx.xxxx
Annotamento art.xxx/xx.xx.xxxx proroga del periodo di ammortamento: il periodo di preammortamento è stato prorogato fino al xx.xx.xxxx
- Annotamento art.xxx/xx.xx.xxxx restrizione: si cancella dal F.xxx M.xxxx/xx e quota 196/1000 del F.xxx M.xxxx
- Annotamento art. xxx/xx.xx.xxxx restrizione: si cancella dal F.xxx M.xxxx/xx-xx-xx.

Art.xxx/xx.xx.xxxx volontaria (apertura di credito) 1^ grado

A favore xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx x xxxxxxxxxxxx x xxxxxxxx xxx xxx sede xxxxxx

c.f.: xxxxxxxxxxxx domicilio ipotec. eletto in xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxxxx,xx

a carico xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxx sede xxxxxx

Iscriz. € xx0.000,00 Sorte € xx0.000,00

Grava in xxxxx F.xxx M.x/xx e F.xxx M. xxx/xx.

- **Art.xxxx/xx.xx.xxxx giudiziale (D.I. Trib. xx rep.xxxx/xxxx)**

A favore xxxxxxxx xxxxxxxx n. xxxxxxxx xx.xx.xxxx
domicilio eletto in xxxxxx x.xx xxxxxxxx ,xxx c/o Avv. xxxxxxxx xxxxxxxx
a carico xxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx xxx sede xxxxxx

Iscriz. € xx.000,00 Sorte € xx.xxx,00

Grava in xxxxxx F.xxx M.xxx/x-x; F.xxx M.xxxx/x-xx; F.xxx M.xxxx-xxxx; F.xxx M.xxx/xx;
quota 10401/50000 del F.xxx M.xxxx.

Art.xxxx/xx.xx.xxxx giudiziale (D.I. Trib. xx rep.xxxx/xxxx)

A favore xx.xxxxxx xxxxxxx xxxxxxx xxx. sede xxxxxx c.f.: xxxxxxxxxx
domicilio eletto in xxxxxx x.xx xxxxxxxx ,xx c/o Avv. xxxxxxxx xxxxxxxx
a carico xxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx xxx sede xxxxxx

Iscriz. € x0.000,00 Sorte € x0.000,00

Grava in xxxxxx F.xxx M.xxx/x-x; F.xxx M.xxxx/x-xx; F.xxx M.xxxx-xxxx; F.xxx M.xxx/xx;
quota 10401/50000 del F.xxx M.xxxx.

Art.xxxx/xx.xx.xxxx giudiziale (D.I. Trib. xx rep.xxxx/xxxx)

A favore xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx sede Faenza c.f.: xxxxxxxxxx
domicilio eletto c/o xxxxxx xxxxxxxx xxxxx

A carico xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxx sede xxxxxx

Iscriz. € xx.000,00 Sorte € xx.xxx,00

Grava in xxxxxx F.xxx M.xxx/x-x; F.xxx M.xxxx/x-xx; F.xxx M.xxxx; F.xxx M.xxxx (*foglio indicato errato – il foglio giusto è xxx*); F.xxx M.xxx/xx; quota xxxxxx/50000 del F.xxx M.xxxx. Annotamento art.xxx/xx.xx.xxxx restrizione: si cancella dal F.xxx M.x/xx

Trascrizioni pregiudizievoli

Art.xxx/xx.xx.xxxx verbale di pignoramento immobili

(atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di xxxxxxx del xx.xx.xxxx rep.xxxx)

A favore xxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx x xxxxxxxxxx x xxxxxxx xxx xxxx. sede xxxxxxxx
c.f.: xxxxxxxxxx

a carico xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxl sede Faenza

Grava in Faenza F.xxx M.xxx/x-x; F.xxx M. xxxx.xxxx; F.xxx M.xxxx-xxxx; F.xxx M.xxx/xx;
quota xxxxx/50000 del F.xxx M.xxxx.

* * *

REGIME FISCALE – LOTTO 1

Fermo restando ogni verifica da parte del rogitante, la vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari da *persone giuridiche*, e comunque sarà soggetta a tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente come previsto dal D.L. n. 223/06 convertito in Legge 248/06 aggiornato dal D.L. 22.06.2012 n. 83.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA – LOTTO 1

Dall'indagine eseguita presso gli uffici competenti del Servizio Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione della Romagna xxxxxxxx sono stati reperiti i seguenti documenti amministrativi relativi all'immobile da stimare (V. allegato xxa):

- **Permesso di Costruire n. xx del xx.xx.xxxx** (Prot. ed. istanza xxxx del xx.xx.xxxx):
"costruzione di fabbricato residenziale a n. 3 alloggi in attuazione alla scheda di PRG n. xx area xxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx "rilasciato a xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx x.x.x.
- **DIA prot. n. xxxxxx del xx.xx.xxxx** "variante in corso d'opera ";
- **SCIA prot. n.xxxxx del xx.xx.xxxx** "variante in corso d'opera ";
- **SCIA prot. n.xxxxx del xx.xx.xxxx** "variante in corso d'opera ";
- **SCIA prot. n.xxxxx del xx.xx.xxxx** "variante in corso d'opera ";
- **SCIA prot. n.xxxxx del xx.xx.xxxx** "variante in corso d'opera ";
- **SCIA prot. n.xxxx del xx.xx.xxxx**"variante in corso d'opera ";
- **SCEA prot. xxxx del xx.xx.xxxx** "Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità

dell'aggio civ. x (altra proprietà non oggetto di valutazione)”

- **SCEA prot. xxxxx del xx.xx.xxxx** “Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità dell'aggio civ. x (altra proprietà non oggetto di valutazione)”
- **SCIA prot. n. xxxxx del xx.xx.xxxx** ”*variante in corso d’opera* ”;
- **SCEA prot. n. xxxxx del xx.xx.xxxx** “Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità dell'aggio civ. x (altra proprietà non oggetto di valutazione)”

Dal confronto tra i documenti visionati (con particolare riferimento a Permesso di Costruire n. xx del xx.xx.xxxx e variante in corso d’opera SCIA prot. n. xxxxx del xx.xx.xxxx), e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo svolto, si evidenzia quanto segue:

- L'alloggio ai piani terra e primo (vano scala interna) e piano secondo risulta completato nelle parti esterne mentre è al grezzo all'interno. Sono ancora da realizzare gli impianti sia quello elettrico che quello termico (risulta realizzato ma da completare l'impianto di scarico idraulico), i massetti, i pavimenti di tutti gli ambienti compreso il vano scale dal piano interrato al piano secondo, gli intonaci interni, i rivestimenti, gli infissi esterni (sono state installate solo le persiane esterne ed i controtelai interni), le porte interne (sia ad anta che scorrevoli), l'elevatore previsto di collegamento tra il piano interrato ed il piano secondo (attualmente esiste solo il vano in muratura al grezzo), i parapetti dei balconi lato sud est, il portoncino d'ingresso esterno, la pavimentazione e la recinzione sul cortiletto di fronte all'ingresso;
- L'autorimessa al piano interrato è anch'essa allo stato grezzo in quanto mancano ancora massetti e pavimenti, intonaci interni, impianti (elettrico e idraulico);
- In merito alle opere di urbanizzazione previste dal sopracitato Permesso di Costruire n. xx del xx.xx.xxxx risultano realizzati i sottoservizi e parte della pista ciclopeditone.

Restano ancora da eseguire i lavori di sistemazione del terreno compresa, completamento della pista ciclopeditone e relativa pavimentazione in porfido, installazione di 2 pali per la pubblica illuminazione, posa degli elementi di arredo urbano e completamento delle

piantumazioni.

L'aggiudicatario, al fine di poter presentare l'istanza di Segnalazione Certificata di Conformità edilizia ed agibilità, dovrà provvedere alla al completamento delle opere mancanti (anche in variante a quanto indicato nella SCIA prot. n. xxxxx del xx.xx.xxxx ma con l'obbligo poi di presentare una nuova SCIA di variante finale) sia relativamente all'immobile residenziale (alloggio e autorimessa), sia relativamente alle opere di urbanizzazione previste dal PDC n. xx del xx.xx.xxxx e come specificato nella Convenzione Edilizia Trascritta a Ravenna al n. xxxx del xx.xx.xxxx a favore del Comune di xxxxxx, provvedere al collaudo delle stesse e successiva cessione gratuita delle aree interessate e distinte al Catasto Fabbricati al Foglio xxx, mappali xxxx-xxxx-xxxx.

Relativamente ai costi da sostenere ne verrà tenuto conto in sede di valutazione del bene.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, della Legge 47/85 nonché della L.R. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

* * *

IDONEITA' ALL'USO – LOTTO 1

L'idoneità all'uso è conseguente al completamento delle opere come descritto al punto precedente.

* * *

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO – LOTTO 1

Non necessario per l'immobile in oggetto.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE - LOTTO 1

STRUTTURA PORTANTE:

L'edificio condominiale di cui il compendio in oggetto fa parte, ha struttura portante in cemento armato gettato in opera. I solai intermedi sono in latero cemento mentre il solaio di copertura è in

legno tipo lamellare. L'interrato ha struttura portante in cemento armato gettato in opera.

FINITURE ESTERNE (v. doc fotografica allegato x)

Le pareti esterne, dell'edificio condominiale sono con rasatura su cappotto effetto intonaco di cui in parte con effetto fugato colore grigio ed in parte effetto liscio colore bianco.

Gli infissi esterni degli alloggi del condominio sono in PVC di colore bianco con vetrocamera ed il sistema di oscuramento è costituito da persiane in alluminio di colore bianco. (nell'alloggio al piano secondo oggetto di valutazione sono presenti solo gli scuri esterni mentre mancano gli infissi).

I parapetti dei balconi sono in parte in muratura con la stessa finitura della facciata ed in parte in vetro (nell'alloggio al piano secondo manca la parte in vetro del parapetto su quelli lato sud-est).

Il tetto è piano con rivestimento in alluminio grigio che ricopre tutto lo spessore del solaio compreso l'intradosso ed i pluviali discendenti sono in lamiera verniciata di colore bianco.

Le recinzioni sono in ferro zincato e verniciato di colore bianco, montate su muretti intonacati anch'essi di colore bianco.

Le finiture esterne dell'edificio principale risultano in buono stato di manutenzione.

FINITURE INTERNE.(v. doc fotografica allegato x)

Gli interni dell'alloggio al piano secondo compreso il vano scale dal piano interrato al piano secondo ed anche dell'autorimessa sono completamente al grezzo.

- Sono ancora da realizzare gli impianti sia quello elettrico che quello termico (risulta realizzato ma da completare l'impianto di scarico idraulico), i massetti, i pavimenti di tutti gli ambienti compreso il vano scale dal piano interrato al piano secondo, gli intonaci interni, i rivestimenti, gli infissi esterni (sono state installate solo le persiane esterne ed i controtelai interni), le porte interne (sia ad anta che scorrevoli), l'elevatore previsto di collegamento tra il piano interrato ed il piano secondo (attualmente esiste solo il vano in muratura al grezzo), i parapetti dei balconi lato sud est, il portoncino d'ingresso esterno, la pavimentazione e la recinzione sul cortiletto

difronte all'ingresso;

* * *

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE – LOTTO 1

L'immobile in oggetto fa parte di un "mini condominio" che non risulta legalmente costituito in quanto composto da sole quattro unità residenziali.

Di fatto non ci sono spese condominiali rilevanti in quanto non ci sono parti comuni se non la rampa di accesso all'interrato mentre gli ingressi sono tutti privati.

Le uniche spese condominiali sono riferibili all'illuminazione della rampa del piano interrato e dell'antenna comune, allacciati presumibilmente ad un contatore intestato alla società esecutata.

Di tale contatore non è stato possibile rilevare i consumi e nemmeno ricevere eventuali costi.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE – LOTTO 1

Le superfici commerciali del compendio in oggetto sono state computate al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie autorizzate e ragguagliate in base alle percentuali comunemente usate:

ALLOGGIO PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO E AUTORIMESSA PIANO INTERRATO

Superficie commerciale del compendio immobiliare (comprensiva di muri esterni e muri di confine con altre proprietà al 50%):

(alloggio P.T° vano scale)	mq.10,68x100%= mq. 10,68
(cortile P.T.)	mq. 4,00 x50%= mq. 2,00
(alloggio P.1° vano scale)	mq.10,68 x100%= mq. 10,68
(alloggio P. Secondo):	mq. 132,66 x 100%= mq. 132,66
(Terrazzi p.2°):	mq. 43,00 x 50%= mq. 21,50
(autorimessa p. interrato)	mq. 64,64 x 50%= mq. 32,32

TOTALE SUP COMMERCIALE alloggio MQ. 177,52

TOTALE SUP COMMERCIALE autorimessa MQ. 32,32

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 209,84

* * *

STIMA DEL BENE – LOTTO 1

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di xxxxxx, confrontando le stesse con la Tabella dei valori O.M.I del secondo semestre 2022, e con i valori riportati nel Rapporto Immobiliare 2022 della F.I.M.A.A, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a misura nell'ipotesi di immobile finito ed abitabile, detratti i costi necessari per renderlo in questo stato e più precisamente:

- Completamento opere interne mancanti descritte ai punti precedenti determinate in maniera forfettaria sulla superficie commerciale;
- Completamento opere di urbanizzazione come da prescrizioni e obblighi di convenzione nei confronti del Comune di xxxxxx determinate in maniera forfettaria in ragione delle opere mancanti precedentemente descritte;
- Spese tecniche determinate in maniera forfettaria e necessarie per: pratiche edilizie di completamento opere e/o varianti, pratiche catastali, collaudi di opere pubbliche, pratiche istanza fine lavori ed agibilità, spese notarili per cessione al Comune di xxxxxx di aree private di uso pubblico.

Ciò stante, considerando in particolare la posizione di pregio in cui si trova l'immobile, il contesto, l'età recente dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile e quant'altro pertinente alla stima, si assume come valore unitario il prezzo di €/mq 2.200,00. (N.B. da indagini di mercato il valore unitario sulla superficie commerciale risulta superiore al valore O.M.I. del secondo semestre 2022- Zona B1 - Centrale Cintura Centro Storico che per abitazioni civili di tipo

normale pari ad €/mq. 1.550,00 come valore massimo e minimo €/mq. 1.250,00, mentre il valore del Rapporto Immobiliare F.I.M.A.A del 2022 riporta per edifici residenziali nuovi o ristrutturati un valore minimo di €/mq. 1700,00 ed un valore massimo di €/mq. 2.500,00).

Le aree urbane in piena proprietà distinte al foglio xxx mappale xxxx di mq. 366,00 e mappale xxxx di mq. 14,00 e l'area urbana in proprietà in ragione di 10401/50000 distinta al foglio xxx mappale xxxx di mq. 38,00, non hanno alcun valore, in quanto trattasi di aree da cedere gratuitamente al Comune di xxxxxx a completamento ed avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione, come previsto da Convenzione allegata al PDC n. xx del xx.xx.xxxx a favore del Comune di xxxxxx allegata

* * *

DEPREZZAMENTI – LOTTO 1

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568c.p.c, si operano le previste detrazioni, qualora pertinenti ed in particolare:

- Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, visto che l'immobile può ritenersi compreso nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, a tale fine quindi, considerando in particolare l'epoca di costruzione e le caratteristiche dell'immobile, si ritiene opportuno non applicare alcun deprezzamento.
- Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli ed agli oneri giuridici non eliminabili nel caso di procedimento esecutivo, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, considerando che l'immobile è libero, si ritiene opportuno non applicare alcun deprezzamento.
- Relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà infine operata una detrazione del 10% del valore;

* * *

CONTEGGI DI STIMA – LOTTO 1

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto, viene pertanto determinato come segue:

a) ALLOGGIO (piano terra, primo e secondo e autorimessa piano interrato)

Totale superficie commerciale mq. 209,48 €/mq 2.200,00=	€ 460.856,00
- Detrazione costi per completamento opere interne	
Mq. 209,48x€/mq. 700,00	€ - 146.636,00
restano	€ 314.220,00
- Detrazioni per completamento opere di urbanizzazione	€ - 40.000,00
restano	€ 274.220,00
- Detrazioni spese tecniche e notarili	€ - 20.000,00
- restano	€ 254.220,00
- Detrazione per assenza di garanzie per vizi e per le modalità di vendita del bene (-10%)	€ - 25.422,00
restano	€ 228.798,00
<u>Valore dell'immobile arrotondato per eccesso</u>	€ 229.000,00

RIEPILOGO – LOTTO 1

Il più probabile valore di mercato degli immobili da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

LOTTO 1: VALORE DI MERCATO delle seguenti unità immobiliari:

- Foglio xxx, Particella xxxx, sub x – Categoria F/3– xxxxxxxx xxxxxxxx SNC Piano S1- proprietà 1/1;
- Foglio xxx, Particella xxxx, sub xx – Categoria F/3– xxxxxxxx xxxxxxxx SNC Piano S1-T-1-2- proprietà 1/1;
- Foglio xxx, Particella xxxx, – Categoria F/1 – consistenza 366 mq. – xxxxxxxx xxxxxxxx P.T. - proprietà 1/1;

- Foglio xxx, Particella xxxx, – Categoria F/1 – consistenza 14 mq. – xxxxxxxx xxxxxxxx P.T. -
proprietà 1/1;
- Foglio xxx, Particella xxxx, – Categoria F/1 – consistenza 38 mq. – xxxxxxxx xxxxxxxx P.T. -
proprietà 10401/50000;

EURO 229.000,00 (duecentoventinovemila/00)

* * *

LOTTO N. 2

**Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in xxxxxx (xx) xxx xxxxxx xxxxx civ. x
e civ. xx:**

**- Ufficio al Piano Terra distinto al Catasto Fabbricati del Comune di xxxxxx al Foglio xxx
particella xxx sub x Cat. A/10 – xxx xxxxxxxx xxxxx civ. x ;**

**- Ufficio al Piano T-1-2 distinto al Catasto Fabbricati del Comune di xxxxxxx al Foglio xxx
particella xxx sub x Cat. A/10 xxx xxxxxxxx xxxxx civ.xx;**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI – LOTTO 2

Gli immobili facenti parte del presente Lotto 2 sono costituiti dall'intera proprietà di:

- ufficio al piano terra con accesso diretto dalla via principale xxxxxxx xxxxx civ. x e da ufficio ai piani terra (ingresso) primo e secondo dotato di accesso indipendente sempre dalla via principale xxxxxxx xxxxx civ. xx, e collegato al precedente del piano terra. I due uffici tra loro collegati costituiscono l'intero edificio avente tre piani fuori terra ed in aderenza ad altri edifici di altra proprietà, sito nel centro storico della città di xxxxxx in zona di particolare pregio (v. allegato xx Planimetrie).

(Ufficio piano terra xxx xxxxxxxx xxxxx civ. x)

L'ingresso avviene da porta a vetri ricavata da un più grande serramento vetrato ed è costituito da un unico ambiente di mq. 33,40 (suddiviso in due da una parete in arredo) oltre ad un antibagno di

difformità fisiche e/o geometriche con lo stato autorizzato, che verranno successivamente meglio descritte al punto INDAGINE AMMINISTRATIVA. Tali differenze sono comunque rilevanti ai sensi della vigente normativa catastale (Circolare n. x del xx.xx.xxxx Prot. xxxxxx) e necessitano la presentazione (a carico dell'aggiudicatario) di nuove planimetrie catastali in variazione di quelle depositate all'Agenzia delle Entrate.

Sono fatte salve le tolleranze previste per legge.

* * *

CONFINI- LOTTO 2

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti e che per l'immobile in oggetto esiste agli atti l'estratto di Mappa dal quale si desume quanto segue:

- confine a nord con ragioni del mappale xxx;
- confine a sud con ragioni del mappale xx;
- confine ad est con la via xxxxxxx xxxxx;
- confine ad ovest con ragioni del mappale xx.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO

PIGNORATO – LOTTO 2

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di Pignoramento Art.xxx/xx.xx.xxxx verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di xxxxxx del xx.xx.xxxx rep.xxxx)

* * *

PROPRIETÀ – LOTTO 2

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati da un punto di vista catastale, da visura in data del xx/xx/xxxx a: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. con sede in xxxxxx (xx)
(C.F.xxxxxxxxxxx).

Nella certificazione notarile xxxxxx xxxxxxxx notaio in xxxx, datata xx.xx.xxxx, redatta su incarico del precedente, la proprietà veniva indicata analogamente e con atto notaio xxxxxx xxxx di xxxxxxxx (xx) rep. n. x.xxxx del xx.xx.xxxx registrato e trascritto a xxxxxxxx il xx.xx.xxxx ai n. xx.xxx/xx.xxx la proprietà veniva individuata analogamente.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE – LOTTO 2

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data xx.xx.xxxx i due immobili ad uso ufficio tra loro comunicanti, oggetto del compendio del LOTTO 2 **risultano occupati** dalla xxx.xxxxxx xxxxxxxx x.x.x in forza di contratto di locazione uso ufficio registrato a xxxxxx il xx.xx.xxxx serie xx n. xxxx (v. allegato xx).

La data è antecedente a quella di Trascrizione del Pignoramento (Art.xxx/del xx.xx.xxxx) e quindi come tale opponibile alla procedura esecutiva.

Dalla mail PEC ricevuta da Agenzia Entrate su richiesta del sottoscritto prot. xxxxxx del xx.xx.xxxx si rileva quanto segue: *“ Il contratto in questione, avente ad oggetto una locazione per uso diverso da quello abitativo, è giunto a naturale scadenza in data xx.xx.xxxx senza che ne venisse comunicata la proroga. Sulla base di alcuni elementi presenti in A.T., si presume che sia comunque proseguito tra le parti.”*

Di seguito si allega il contratto registrato:

30 NOV. 2015



IMMOBILITÀ DI LOCAZIONE AD USO
ai sensi della Legge 392/1978, titolo I capo II e titolo II capo II

con
Codice Fiscale e P.IVA qui rappresentata dal Legale
Rappresentante nata a residente a

concede in locazione

1500 114,00
1500 2,00
1500 12,00
112,00

alla con sede in
Codice Fiscale e Partita IVA per la quale interviene il Legale
Rappresentante nato a residente a in
Codice Fiscale di seguito denominata Conduttore, che
accetta le Unità Immobiliari site in Via n. n. con destinazione
d'uso ad Ufficio, così composte:

1. Locale al piano terra, di Classe Energetica "C", meglio descritta nella planimetria e visura catastale che le parti firmano per presa visione e accettazione, il tutto censito al catasto di Faenza al Foglio 499, Mappale 500, Subcategoria A/10, Rendita € 712,71.
2. Ingresso posto al piano terra e locali posti al primo piano e secondo piano, di Classe Energetica "F", meglio descritta nella planimetria e visura catastale che le parti firmano per presa visione ed accettazione, il tutto censito al catasto di Faenza al Foglio 499 Mappale 500, Subcategoria A/10, Rendita € 950,28.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1- DURATA DELLA LOCAZIONE : La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza e scadenza il contratto si rinnoverà di diritto per altri sei anni. Il Locatore ha facoltà di dare disdetta al presente contratto in occasione della prima scadenza contrattuale, inviando al Conduttore, con almeno 12 mesi di preavviso, lettera raccomandata motivata, come da art. 29 della Legge 392/1978. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, la locazione si intenderà rinnovata per lo stesso periodo e così per ogni scadenza successiva, in mancanza di disdetta da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Il Conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con almeno 6 (sei) mesi di preavviso, come previsto dall'art. 27 legge 392/1978.

2- DESTINAZIONE D' USO : L'immobile locato deve essere adibito ad uso Ufficio, il Conduttore ha la facoltà di sublocare anche parzialmente l'immobile locato, previa comunicazione scritta al Locatore. Tale sublocazione potrà essere effettuata esclusivamente a

Professionisti con competenze affini ai Conduttori. La cessione del Contratto così come il mutamento della destinazione d'uso anche parziale o temporanea, sono tassativamente vietati, pena la risoluzione di diritto del contratto a norma dell'art.1456 del C.C.. Il Conduttore dichiara che l'immobile locato è utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano contatti con il pubblico. Il Locatore autorizza il Conduttore ad installare targhe indicative, purchè conformi ai regolamenti comunali.

3 - PIENA DISPONIBILITA' : Il Locatore garantisce la piena ed esclusiva proprietà, libertà e disponibilità delle unità immobiliari oggetto del presente contratto e la loro libertà da pesi, oneri, sequestri e pignoramenti o vincoli di sorta sull'immobile pregiudizievoli per il Conduttore.

4 - CANONE DI LOCAZIONE : Il canone annuo di locazione, liberamente convenuto dalle parti, da pagarsi in rate mensili è di € 950,00 (euro novecentocinquanta/00) oltre ad IVA nella misura di legge, che il Conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo bonifico bancario presso la Banca di Credito Cooperativo di [redacted] - sede, IBAN [redacted], entro il giorno 5 di ogni mese, previo ricevimento di regolare fattura. Si specifica che il presente contratto di locazione ha per oggetto beni immobili strumentali, per tanto il Locatore, ai sensi dell'art. 10 primo comma, n. 8 del DPR 633/72, espressamente dichiara di volersi avvalere dell'opzione per il regime di imponibilità IVA.

5 - AGGIORNAMENTO CANONE DI LOCAZIONE : Il canone potrà essere aggiornato annualmente a decorrere dal secondo anno di locazione, su richiesta scritta del Locatore in accordo con il Conduttore, nella misura del 75% come previsto dall'art. 32 Legge 392/1978 sulla base della variazione annuale in aumento dell'indice ultimo Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati disponibile sulla Gazzetta Ufficiale.

6 - MANCATO PAGAMENTO: Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento, anche di una sola rata del canone, decorsi 20 giorni dalla data di scadenza, nonché l'omesso pagamento di quant'altro dovuto, ove di importo pari a due mensilità del canone, determineranno la risoluzione di diritto del contratto ed il conseguente risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 1456 del C.C.

7 - STATO DELL' IMMOBILE : Il Conduttore dichiara di avere esaminato l'immobile oggetto della locazione, di averlo trovato in buono stato di manutenzione e quindi adatto all'uso convenuto e di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode del medesimo e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso. Il Locatore dichiara che i medesimi beni sono esenti da vizi che possano pregiudicare la salute di coloro che svolgono l'attività nei locali. I locali si consegnano tinteggiati ed in buono stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 del C.C. e così dovranno essere riconsegnati salvo il normale deperimento dovuto all'uso. Il Locatore dichiara inoltre che l'immobile, a norma con le vigenti norme, soprattutto antinfortunistiche, è dotato di casse acustiche alle pareti e di predisposizione per l'impianto d'allarme.

8 - ONERI ACCESSORI : Sono interamente a carico del Conduttore le spese inerenti le forniture di gas, acqua ed energia elettrica, che verranno pagate dal Conduttore previa intestazione dei contatori e le spese di igiene ambientale. Il Conduttore si impegna inoltre a provvedere alla pulizia e controllo annuale della caldaia, appaltando il servizio a Ditta a ciò

abilitata, tenendo aggiornato l'apposito libretto dell'impianto; sarà inoltre a carico del Conduttore lo spurgo delle fosse biologiche da appaltare, ogni 2 anni circa a Ditta specializzata.

9 - RIPARAZIONI ORDINARIE: Sono a carico del Conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 C.c., agli impianti acqua, luce e gas, sanitari, serrature, chiavi, cardini, infissi, superficie dei muri e soffitti, marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Qualora il Conduttore non vi provveda tempestivamente, il Locatore potrà sostituirsi ad esso, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto del Locatore fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico del Conduttore e che gli eventuali lavori o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dal Locatore, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese del Conduttore. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico del Conduttore tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

10 - DEPOSITO CAUZIONALE: A garanzia dell'esatto adempimento di ogni obbligazione contrattuale, il Conduttore si impegna a rilasciare al Locatore alla firma del presente contratto un deposito cauzionale di € 1.900,00 (euro milleenovecento/00), pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e non produttivo di interessi. Il deposito Cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato di riconsegna dei locali e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

11 - CONCESSIONI E LICENZE AMMINISTRATIVE: Il Locatore garantisce che l'immobile locato è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche e con le norme amministrative previste per l'attività esercitata.

12 - ISPEZIONI DA PARTE DEL LOCATORE: Il caso di messa in vendita dell'immobile oggetto del presente contratto, il Conduttore qualora non interessato all'acquisto dell'immobile, si impegna a consentire la visita dell'immobile da parte di possibili acquirenti in orario da stabilire.

13 - SPESE DI REGISTRAZIONE: Tutte le spese per la registrazione del presente contratto e delle sue eventuali proroghe sono divise al 50 % tra le parti: il Locatore si assume l'obbligo di registrare il contratto e di versare l'imposta di registro, dandone riscontro al Conduttore che corrisponderà la quota di Sua spettanza, pari al 50 % del dovuto. Nel caso di risoluzione del contratto, la parte che recede o disdetta si assume l'onere di versare l'imposta di registro conseguente allo scioglimento.

14 - FORO COMPETENTE - RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE: Le parti eleggono per eventuali controversie relative al presente contratto la competenza esclusiva del Foro di Ravenna. Qualsiasi modifica o aggiunta al presente contratto deve essere approvata con Atto scritto. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili. Tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare,

il Conduttore elegga domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. La Parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003). Il Locatore si riserva di usufruire di tutti i benefici normativi ed economici derivanti da eventuali leggi future in materia. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti rinviano a quanto in materia disposto dal C.C., dalle leggi in materia di locazione o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali. Qualsiasi spesa legale, giudiziale o stragiudiziale compresi gli onorari di Avvocato e Procuratore, nell'eventuale sfratto per morosità o per finita locazione, se riconosciuto responsabile dalla legge, saranno interamente a carico del Conduttore. Resta comunque inteso che tutte le clausole della presente scrittura hanno carattere essenziale e formano un unico e inscindibile testo, per cui la violazione di una sola clausola dà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 C.C. clausola risolutiva espressa ed il conseguente risarcimento dei danni.

Letto, approvato e sottoscritto





Al sensi degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura delle clausole del presente contratto 1-Durata Locazione, 2- Destinazione d'uso, 3- Piena disponibilità, 4-Canone di locazione, 5- Aggiornamento del Canone di locazione, 6- Mancato Pagamento, 7- Stato dell' immobile, 8- Oneri accessori, 9- Riparazioni ordinarie, 10- Deposito Cauzionale, 11-Concessioni e Licenze amministrative, 12- Ispezioni da parte del Locatore, 13- Spese di registrazione, 14 -Foro competente e rinvio a disposizioni di Legge.

Faenza, 3 novembre 2015





Rimandando in ogni caso ad ogni successivo approfondimento dal punto di vista giuridico ed alle conseguenti decisioni del Giudice, alla luce di quanto sopra esposto ed in riferimento alla data di registrazione del contratto, si ritiene il medesimo contratto di locazione opponibile alla procedura, in quanto registrato in data precedente al pignoramento immobiliare. Si considerano anche ai fini estimativi le unità immobiliari in esame, non disponibili al decreto di trasferimento.

Per la valutazione del canone locativo, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale successivamente determinata nonché ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2022, Comune di xxxxxx, fascia Centro Storico, codice di zona B2, Microzona 0, riportante i valori delle locazioni:

- Uffici (min/max) €/mq/mese 5,2/6,40

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario massimo considerando in particolare, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- Uffici (min/max) €/mq/mese 6,40

Può conseguentemente determinarsi un ipotetico mensile/annuo dei beni immobili in oggetto (Ufficio P.T xxx xxxxxxxx xxxxx civ. x, Sub. x e Ufficio P.T-1-2 xxx x.xxxxx civ. xx sub xx), come segue:

canone di locazione Uffici (mq 157,20 x €/mq/mese 6,40)= € 1.006,09

Canone mensile locativo ipotizzabile per l'immobile LOTTO 2 € 1.007,00

Canone annuo locativo ipotizzabile per l'immobile LOTTO 2 € 12.084,00

Considerato quindi che il canone mensile previsto da contratto registrato ammonta ad € 950,00 (salvo aumenti ISTAT), e che da calcolo sopra effettuato dal sottoscritto CTU il canone mensile sarebbe di € 1.007,00, è possibile affermare a parere dello scrivente, che il canone corrisposto risulta congruo.

Fermo restando quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU si rimette comunque al Giudice per ogni decisione in merito.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' – LOTTO 2

Dalla lettura dell'atto di provenienza del bene (v. allegato xx/b) REPERTORIO N. x.xxx rogito del notaio xxxx xxxxxx di xxxxxx (xx) del xx.xx.xxxx registrato e trascritto a xxxxxx il xx.xx.xxxx ai n.xx.xxx/xx.xxx, si rileva quanto segue:

“ *PATTUIZIONI.*

Il presente contratto si vuole dalle parti fatto ed accettato alle seguenti pattuizioni:

1).....

2) *nello stato di fatto e di diritto in cui i beni in oggetto attualmente si trovano a corpo e non a misura e comprensivamente a tutte le relative aderenze, pertinenze, sovrastanze, azioni, ragioni, usi e diritti inerenti, servitù attive e passive se vi sono e come sono, infissi e seminfissi, impianti tutti di ragione padronale e con i patti di cui all'atto a rogito dott. xxxxx xxxxxxxx notaio in xxxxxxxx in data xx.xx.xxxx Rep. xxxx/xxx registrato a xxxxxx il xx.xx.xxxx al n. xxx Mod. I trascritto a xxxxxx il xx.xx.xxxx all'art. xxxx”.*

Si riportano di seguito i suddetti patti:

“Le parti precisano che le attuali finestre prospicienti il cortile che restava di proprietà xxxxxxxxx (venditori) dovranno essere trasformate e ridotte a cura e spese della compratrice in semplici aperture di luce di confine a mezzo di pannelli di vetro-cemento”.

Per quanto riguarda le parti comuni degli immobili del Lotto 2, è possibile affermare che non esistono.

* * *

VINCOLI - LOTTO 2 (quesiti x-x-x-xx)

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare, fermo restando le attuali variazioni degli strumenti urbanistici, il RUE vigente del Comune di xxxxxx classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno del seguente perimetro:

- ART 5 – CENTRO STORICO Categoria d'intervento Restauro e Risanamento Conservativo
(di seguito si riportano le PRESCRIZIONI di zona previste dalle Norme Tecniche d'Attuazione.)

Titolo II Disciplina dei tessuti storici

Art. 5 Centro storico

1. Definizione e principi generali

E' la parte di città individuata con un apposito perimetro nelle Tavv. P.3 "Progetto".

Il centro storico di Faenza, città simbolo e raro esempio del neoclassicismo italiano, è da considerarsi nella sua globalità, unitamente ai suoi edifici, di elevato valore. All'interno di tale zona gli interventi sono finalizzati alla conservazione dell'architettura e dell'ambiente, attraverso una corretta lettura dei valori storici, delle trasformazioni urbane e delle vicende che, nel tempo, hanno plasmato la città.

Rientrano nella disciplina della conservazione anche il centro storico della frazione di Granarolo e il borgo annesso alla Torre di Oriolo.

L'identità di Faenza è riassunta nel centro storico: per questa ragione sono da concentrare in tale ambito incentivi, agevolazioni e perequazioni, al fine di aumentare la sicurezza sismica, di migliorare l'efficienza energetica e di favorire la riqualificazione delle scene urbane; qualunque intervento è subordinato, oltre che alle presenti norme, al rispetto congiunto delle tavole di progetto P.4.A "Categorie di intervento", P.4.B "Attrezzature e spazi collettivi", P.4.C "Politiche di intervento".

Gli edifici visibili nelle tavole grafiche possono essere non correttamente rispondenti alla situazione reale: in questi casi si tiene conto della situazione di fatto esistente, per la quale dovranno comunque sussistere le condizioni di regolarità edilizia. Costituisce zona omogenea A secondo il D.I. 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-T della LR 20/2000.

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le funzioni, ad esclusione di quelle di cui all'art. 3 [Usi del territorio] lettera c2), con i seguenti limiti:

- nell'area monumentale individuata nella Tav. P.4.C (Faenza), limitatamente ai locali al piano terra prospicienti direttamente con vetine sullo spazio pubblico, sono vietati i cambi d'uso verso le funzioni di cui alla lettera a) (residenziale) e verso le funzioni (finanziarie, bancarie e assicurative di cui alla lettera c2) dell'art. 3 [Usi del territorio], con la precisazione che i cambi d'uso verso le funzioni di agenzie immobiliari e gli studi professionali non sono ammessi limitatamente a Piazza del Popolo e Piazza della Libertà;
- nell'area monumentale e lungo gli assi commerciali individuati nella Tav. P.4.C (Faenza), è vietato modificare l'uso a favore di nuovi garage nei locali al piano terra prospicienti direttamente sullo spazio pubblico nonché sono vietati i distributori automatici di prodotti qualora non connessi ad attività di pubblico esercizio;
- sono vietati i locali destinati a sale gioco, videolottery, sale scommesse e simili, salvo gli apparecchi da gioco consentiti per legge nei pubblici esercizi;
- in considerazione dei loro interessi generali, è vietato modificare la funzione delle botteghe storiche e degli immobili individuati come "locali da conservare" nella Tav. P.4.C (Faenza);
- l'utilizzo delle sedi idonee per funzioni di pubblico esercizio non costituisce cambio di destinazione d'uso. Le sedi idonee, con la procedura di SIO possono essere utilizzate per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 19 [Attrezzature e spazi collettivi];
- ad integrazione di quanto previsto all'art. 19, negli edifici destinati ad attrezzature e spazi collettivi individuati nelle Tavv. P.4.B sono consentite tutte le funzioni di cui al presente comma 2 alle seguenti condizioni:
 - negli immobili di proprietà pubblica esistenti ed effettivamente utilizzati per funzioni pubbliche: obbligo di mantenere le funzioni esistenti con facoltà di variazione d'uso per le attività di cui all'art. 19 comma 1, mediante la procedura di SIO;
 - negli immobili esistenti di proprietà privata, ivi compresi quelli di enti religiosi, effettivamente utilizzati per funzioni pubbliche dovrà essere assicurato -a seguito di cambio d'uso o di funzione- il mantenimento di almeno il 30% della Sui per le funzioni di cui all'art. 19: tale condizione può essere modificata mediante la procedura di SIO;
 - la Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/2.3 [Circoli e commercio - Specificazioni in materia di commercio], individua altre particolari limitazioni sugli usi, richiamando specifico Atto di Consiglio comunale.

3. Categorie di intervento

Fermo restando che gli interventi ammissibili nel centro storico hanno come finalità la rigorosa conservazione degli elementi storici e la rimozione di quelli incongrui, la definizione degli stessi discende dalla legge e dalle seguenti ulteriori specificazioni:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo: gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, per quanto attiene agli interventi sui prospetti, in funzione delle diverse modalità di intervento, sono distri:
 - restauro conservativo, in cui si prevede la conservazione dei fronti esterni ed interni consentendo solo su questi ultimi parziali modifiche;
 - risanamento conservativo, in cui si prevede la conservazione dei fronti esterni ed interni ammettendo parziali modifiche;

- e) ristrutturazione edilizia: in centro storico tale intervento non deve produrre aumento di volume. La ristrutturazione edilizia comprende anche il recupero di volumi preesistenti, disciplinati dalla Tav. P.1 Schede progetto "centro storico"

4. Carattere presuntivo delle categorie di intervento

L'attribuzione delle categorie di intervento agli edifici e ai vuoti urbani di cui alle Tavv. P.4_A, ai fini della progettazione degli interventi in centro storico, riveste carattere presuntivo e non prescrittivo.

La categoria di intervento presuntiva attribuita dal RUE è da considerarsi come punto di riferimento per l'impostazione del progetto: tutti gli interventi in centro storico eccedenti la manutenzione ordinaria, in relazione all'intervento proposto, devono essere supportati da una analisi delle stratificazioni storiche degli interventi che si sono succeduti nel tempo, al fine di individuare quali siano gli elementi (tipologici, architettonici, materici, cromatici, di dettaglio costruttivo) che appartengono alla corretta caratterizzazione storica dell'edificio e quali, invece, siano gli elementi incongrui.

L'analisi suddetta può motivare interventi diversi rispetto alla categoria presuntiva attribuita dal RUE, ma sempre nel rispetto della caratterizzazione storica dell'edificio.

Con le predette modalità, stante la finalità di fare emergere i valori tradizionali con interventi puntuali di riqualificazione, sono ammessi per le preesistenze:

- la demolizione delle superfetazioni, la riplasmazione e ricomposizione piano-volumetrica di corpi minori esistenti all'interno del cortile, qualora non facciano parte integrante dell'edificio principale originario e qualora non presentino caratteristiche architettoniche, tipologiche e documentarie di rilievo. Tali interventi devono essere finalizzati al recupero e riqualificazione dell'area cortilizia o ad un disegno dei prospetti coerente con i caratteri storico-architettonici del complesso;
- la riplasmazione e ricomposizione di volumi esistenti o tettoie poste sulla copertura, qualora non facciano parte integrante dell'edificio principale originario e qualora non presentino caratteristiche architettoniche, tipologiche e documentarie di rilievo. L'intervento è finalizzato alla messa in opera di strutture di copertura a falda e manto in laterizio e, più in generale, ad un riordino formale dei tetti e dei prospetti;
- la chiusura vetrata di loggiate e logge rientranti qualora tale soluzione abbia come finalità la coerenza con i valori tradizionali e storici;
- la realizzazione, su terrazzi esistenti di grandi dimensioni, di pergolati arretrati per rampicanti, con materiali, tecniche e soluzioni coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici;
- ferma restando la necessità di rispettare i parametri igienico sanitari, la copertura di cortili o altri spazi aperti privi di valore con soluzioni interamente vetrate, con infissi in materiali pregiati e con la finalità esclusiva di aumentare l'offerta ricettiva e/o la fruibilità di:
 - attività pubbliche o di interesse generale;
 - bar, ristoranti, alberghi;
 - attività commerciali al dettaglio e botteghe ceramiche attive con continuità da almeno venti anni, limitatamente a cavedi o piccoli cortili di proprietà esclusiva.

Gli interventi su immobili privati dovranno essere oggetto di atto d'obbligo unilaterale per la permanenza almeno decennale della destinazione d'uso.

Gli spazi derivanti dalle suddette operazioni di riqualificazione, ai fini della presente disciplina del centro storico, si intendono di pubblico interesse.

Gli interventi qualificabili come "Ristrutturazione", di cui al presente comma, sono ammessi sulla base dell'atto dell'Unione della Romagna Faentina n. 23 del 15.05.2014.

5. Condizioni per interventi che prevedono demolizioni

Qualora l'intervento di recupero edilizio interessi edifici già parzialmente demoliti o si renda necessaria, per lo stato di laceranza e per la sicurezza del cantiere, la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, potrà essere inoltrata apposta istanza, corredata da relazione statica giurata redatta da un tecnico abilitato: in tale caso dette parti potranno essere demolite e -qualora l'edificio non sia incongruo- dovranno essere ripristinate nel rispetto del presente articolo o di quanto già eventualmente concesso, adottando le necessarie cautele e/o modalità esecutive.

6. Vulnerabilità sismica

Il RUE riconosce nella sicurezza sismica uno degli elementi fondamentali della pianificazione: a tale fine è stato redatto il "Piano regolatore della sismicità" (Allegato A.1) quale strumento conoscitivo con particolare riguardo alla CUE (Condizione Limite per l'Emergenza), alla microzonazione sismica e alla vulnerabilità.

Nel caso di opere sugli edifici soggette a titolo abilitativo, ai fini conoscitivi in materia sismica, la relazione tecnica descrittiva deve contenere l'inquadramento dell'intervento nell'ambito del "Piano regolatore della sismicità", secondo quanto indicato all'art. 46 [Elementi conoscitivi minimi in materia sismica in centro storico] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

7. Efficienza energetica

Le trasformazioni in centro storico che siano soggette agli adempimenti di cui all'art. 28 della Legge n. 10/1991 e s.m.i. secondo i disposti della DGR 967/2015 e s.m.i., ma che si avvalgano della possibilità di esclusione dall'applicazione dei requisiti minimi di

legge in materia di prestazione energetica degli edifici e degli impianti, devono comunque indagare i possibili interventi compatibili con il valore storico dell'edificio e atti a raggiungere le migliori prestazioni di contenimento energetico.

8. Aree del centro storico sottoposte a Schede progetto

Sono interventi la cui attuazione si basa su Schede progetto di cui alla Tav. P.1 che disciplina in modo puntuale le trasformazioni. Quando non altrimenti specificato dalla Scheda progetto valgono le presenti N.d.A.

Sono sottoposti a Scheda progetto gli interventi specifici di trasformazione degli edifici e degli spazi aperti, individuati con apposita simbologia nelle Tavv. P.4_C "Politiche di intervento", che delineano le modalità operative con le quali ricondurre l'organismo edilizio alla sua coerenza formale, architettonica e ambientale.

Le "Schede progetto centro storico" riguardano le seguenti tipologie di interventi:

A. Progetti puntuali strategici

Sono tre progetti di grande rilevanza pubblica, caratterizzati da soluzioni interamente vetrate, già delineati nel PSC:

- Palazzo delle Esposizioni in corso Mazzini: copertura vetrata della corte centrale;
- Museo delle Ceramiche in viale Baccarini: realizzazione di una struttura vetrata nell'area verde antistante l'ingresso al fine di comprendere quei servizi ricreativi, informativi, commerciali, oggi mancanti;
- Palazzo dei musei in via Santa Maria dell'Angelo: la copertura della corte interna, con realizzazione prevalentemente vetrata, per assolvere alle finalità espositive e distributive del museo archeologico e delle altre collezioni.

B. Recupero di volumi preesistenti

C. Unità edilizie interferenti con visuali di pregio negli assi commerciali

Sono rappresentate da edifici con facciata prospiciente il suolo pubblico che interferiscono in modo più significativo di altri, per interventi anomali del dopoguerra, con le visuali di pregio degli assi commerciali individuati nelle Tavv. (P.4)_C "Politiche di intervento".

Con le modalità di cui al Titolo VIII [Incentivi e compensazioni] sono incentivate le trasformazioni delle facciate interferenti, per finalità di coerenza nel contesto e di sicurezza urbana eliminando le anomalie, balconi e sbalzi incongrui sul suolo pubblico.

D. Unità edilizie interferenti con il tessuto edilizio circostante

Sono rappresentate da edifici con le medesime caratteristiche di quelli di cui alla precedente lettera C., ma diffuse in modo puntuale in altri ambiti del centro storico, sulle quali si applicano simili strategie di eliminazione delle interferenze più eclatanti e possibilità di ulteriori individuazioni con la procedura di cui all'art. 31.4 [Modalità di attuazione - Accertamento delle caratteristiche di edificio da riqualificare in centro storico].

Gli interventi in situazione delle "Schede progetto centro storico" sono sottoposti alla procedura valutativa di cui al precedente comma 4.

9. Valore degli edifici

Il RUE individua nelle Tavv. P.4_C "Politiche di intervento" le seguenti tipologie di edifici di valore di cui all'art. A-9 della LR 20/2000:

- edifici di valore storico-architettonico;
- edifici di valore culturale-testimoniale.

Agli edifici di valore storico-architettonico si applicano anche le specifiche norme derivanti da leggi di settore previste per edifici sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni storico-architettoniche (ad esempio in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, definizione delle variazioni essenziali, abusivismo edilizio, normativa tecnica).

10. Emergenze architettoniche fragili con valore storico

Fermo restando che qualunque elemento di valore storico deve essere conservato, sono singolarmente individuate nell'Allegato A.3 "Emergenze architettoniche fragili con valore storico" le principali emergenze, con la finalità del loro restauro in occasione di interventi edili e con il divieto di rimuoverle o spostarle.

11. Obiettivi di qualità

Il principio generale a cui si deve uniformare la valutazione circa l'ammissibilità degli interventi, riguarda la caratterizzazione storica degli edifici estesa a tutte le componenti -compresi gli spazi aperti- che dovrà risultare dall'analisi storica allegata ai progetti.

Gli interventi edili sono prioritariamente finalizzati alla conservazione e al restauro di tutte le componenti che caratterizzano il centro storico nei suoi riconoscibili elementi di valore alle varie scale, con riferimento sia agli edifici e loro finiture, sia agli spazi aperti: a tale fine dovranno conformarsi ai presenti obiettivi di qualità, in relazione alle parti di edificio interessate, fatte salve disposizioni di maggior dettaglio contenute nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" e negli Allegati del RUE.

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nel proprio documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento, può approfondire e valutare soluzioni progettuali diverse rispetto alle disposizioni del presente comma al fine di conciliare anche soluzioni contemporanee con il contesto storico. Il documento guida costituisce un riferimento coerente per l'intero centro storico.

• **Sistema coperture**

Salvi i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote relative alla copertura non potranno superare i valori rilevati come esistenti; fatte salve eventuali norme sovraordinate, gli interventi di riqualificazione energetica, quali la posa in opera di tetti ventilati o coibentati dovranno in ogni caso mantenere la continuità delle linee di gronda e di colmo, laddove già esistenti, lungo i fronti dell'edificio. Le eventuali modifiche nell'ambito degli interventi di ripristino delle componenti storiche degli edifici non si configurano come aumenti dei volumi preesistenti.

Nel caso di interventi sugli sport delle coperture, gli stessi dovranno essere ripristinati con materiali ed elementi consoni (profondità delle sporgenze, forma degli elementi, interassi, colore, ecc.). L'apertura di terrazzi in falda, da consentire nella misura massima del 10% della medesima, potrà avvenire unicamente negli immobili sottoposti a ristrutturazione (in questo caso la categoria di intervento determinata dal RUE è da intendersi prescrittiva), nelle falde non prospicienti lo spazio pubblico, sulla base di un disegno organico di tutto il sistema delle coperture.

La Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 73 [Caratteristiche dei locali di abitazione] contiene disposizioni sui lucernari in falda in relazione al rispetto della caratterizzazione storica degli edifici.

• **Apparato strutturale**

Negli interventi sulle strutture di copertura è sempre preferibile l'utilizzo di sistemi strutturali di legno.

Le preesistenti strutture in legno dei solai possono essere sostituite solo quando non rivelano interesse documentario, architettonico, storico o pittorico. Qualora si renda indispensabile l'intervento sui solai in legno, le nuove strutture orizzontali dovranno essere in legno, fatte salve condizioni di legge ostative. Negli edifici di valore di cui al comma 9, i nuovi orizzontamenti non devono interferire con le cornici e gli sguinci delle aperture esistenti.

I soffitti a volta di qualsiasi tipologia devono essere conservati/consolidati nella loro forma originaria.

Con la procedura di cui al precedente comma 4 e solo per comprovate esigenze funzionali, è possibile adeguare le volte per l'inserimento di elementi di collegamento verticale (scale/ascensori), alle seguenti condizioni:

- i locali voltati non devono essere decorati o affrescati: a tal fine sono sempre richieste indagini stratigrafiche;
- i locali voltati fuori terra non devono prospettare sulla via pubblica;
- i collegamenti verticali devono perseguire la minima interferenza con le volte (scale aperte, ascensori con chiusure vetrate, ecc.).

• **Sistema facciate**

Per gli intonaci, le tinte e le finiture delle facciate e dei muri di cinta occorre utilizzare materiali coerenti con le caratteristiche storiche dell'edificio e del contesto architettonico, compresi quelli a base di silicati e silossani.

Gli infissi e gli elementi oscuranti esterni delle finestre devono essere in legno verniciato, con gli elementi di ferramenta non in vista. I portori storici devono essere restaurati o -qualora irrecuperabili- sostituiti con altri delle stesse caratteristiche. Le nuove inferiate devono essere di semplice disegno. Gli infissi delle vetrine devono essere sempre in materiali pregiati, preferibilmente legno verniciato o acciaio: possono essere proposti anche in alluminio, nello spessore minimo realizzabile e di colore mimetico. Soluzioni particolari per gli infissi, in relazione alla caratterizzazione storica dell'edificio, possono essere proposte con le procedure di cui al precedente comma 4.

Le serrande devono essere preferibilmente del tipo a maglie aperte o traforate, escludendo quelle chiuse in lamiera zincata o alluminio. Per gli infissi possono essere conservati/sostituiti materiali diversi nel caso di interventi su aperture specialistiche originali (es. infissi in ferro tipici di funzioni non residenziali storicamente insediate).

L'esecuzione della tinteggiatura dovrà essere preceduta dalla valutazione dell'UTC sulla base di un adeguato numero di campioni.

Dovranno essere eliminati dalle facciate degli edifici gli elementi incongrui e posticci e, in corrispondenza delle vetrine, i rivestimenti marmorei o in altri materiali, se incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio, ripristinati gli intonaci, le pietre e gli altri elementi decorativi.

I canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame: la parte terminale, qualora interessi lo spazio pubblico, deve essere in ghisa.

Nel centro storico non è consentito realizzare nuovi balconi.

• **Elementi interni di finitura e impianti tecnologici**

Le configurazioni a volta non portanti, in arredo e legno, i doppi volumi, come pure gli arredi fissi o le finiture interne di valore documentario sono da conservare.

Eventuali modifiche alle volte necessarie per l'inserimento di elementi di collegamento verticale (scale/ascensori) sono ammesse con la procedura di cui al comma 4 [Carattere presuntivo delle categorie di intervento], nel rispetto delle condizioni di cui alla precedente alinea "Apparato strutturale".

E' ammessa la realizzazione, su terrazzi esistenti di grandi dimensioni, di pergolati arretrati per rampicanti con materiali, tecniche e soluzioni coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici.

La realizzazione di ascensori può essere autorizzata nei cortili interni, a condizione che non sia alterata l'architettura dello spazio aperto e che il ridisegno del sistema distributivo non comprometta la tipologia storica del fabbricato.

L'impiantistica, per quanto possibile, dovrà essere occultata all'interno ed in ogni caso collocata in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio. Gli impianti esterni dovranno rispettare i caratteri strutturali, costruttivi e formali dell'edificio e

consentire la leggibilità in ogni sua parte: essi dovranno rispondere a principi di compatibilità, minimo intervento e reversibilità rispetto alla situazione preesistente.

• Spazi aperti

Fermo restando che gli interventi in tutti gli spazi aperti hanno come finalità la conservazione spaziale nel rispetto della loro caratterizzazione storica, nelle Tavv. P.4_A.2 "Categorie di intervento degli spazi aperti" sono state individuate tre tipologie a cui corrispondono le seguenti direttive per il progetto:

- spazi di rilevante importanza, da sottoporre a conservazione del verde esistente e delle pavimentazioni originarie;
- spazi di rilevanza storica, da sottoporre a restauro con eliminazione delle opere incongrue al fine di consentire la leggibilità originaria complessiva;
- altri spazi aperti, da sottoporre a risanamento conservativo, con l'obiettivo della loro valorizzazione mediante aree verdi/pavimentazioni, conservando gli elementi di valore originali.

Devono essere osservate le seguenti direttive di carattere generale, fatte salve le possibilità di cui al comma 4.

- è consentita l'utilizzazione delle aree cortilizie anche per la costruzione di rimesse interrato, a condizione che i relativi sistemi di accesso siano ubicati all'interno di ambienti esistenti;
- tutti gli spazi liberi incluse le pavimentazioni e le aiuole devono essere reintegrate o rifatte in modo congruente con la caratterizzazione storica del cortile o del giardino, utilizzando sistemi e materiali tradizionali quali ad esempio -per la parti pavimentate- cotto, pietra e ciottoli: tale prescrizione vale anche per gli spazi comuni e per gli androni e i passaggi al piano terra dell'immobile;
- devono essere mantenuti i giardini e le alberature di pregio esistenti;
- non sono ammessi gli annessi da giardino di cui all'art. 70 della Tav. P.5 nonché i pergolati e la copertura, anche parziale e/o di carattere precario, degli spazi aperti;
- le strade e percorsi storici di proprietà privata devono essere restaurati; qualora non siano già chiusi da portoni storici dovrà essere conservata la loro visibilità dall'esterno;
- l'illuminazione artificiale degli spazi aperti è una componente essenziale del progetto, dovrà essere orientata verso il basso e dovranno essere utilizzati corpi illuminanti e sostegni minimali, improntati alla semplicità.

12. Archeologia

All'interno del centro storico gli interventi che intaccano il sottosuolo per una profondità maggiore di 0,50 m comportano la comunicazione -comadata degli elaborati esplicativi- almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori alla Soprintendenza, che potrà disporre l'esecuzione di sondaggi preventivi o di altre verifiche.

Art. 6 Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico (*)

1. Categorie di edifici individuati nel RUE

All'interno del centro storico sono individuate, con apposita simbologia, tre categorie di edifici di valore:

- edifici di valore storico-architettonico, compresi quelli di tipo monumentale;
- edifici di valore culturale-testimoniale;
- edifici significativi dell'architettura moderna.

Agli edifici di valore storico-architettonico, compresi quelli di tipo monumentale, si applicano anche le specifiche norme derivanti da leggi di settore previste per edifici sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni storico-architettoniche (ad esempio in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, definizione delle variazioni essenziali, abusivismo edilizio, normativa tecnica).

Nel territorio rurale, nei complessi individuati dal RUE con apposita simbologia di valore presuntivo, si riconoscono di valore i singoli edifici e manufatti che risultavano esistenti in tutto o in parte nel 1937, in base alle mappe catastali dell'epoca: tale condizione dovrà essere individuata -in sede di progetto edilizio- attraverso la lettura delle vicende storiche dell'insediamento e delle trasformazioni edilizie delle singole costruzioni.

Gli edifici e il loro contesto, già risultanti nelle mappe catastali del 1937 e che non siano stati ricostruiti in epoca successiva, sono considerati di valore culturale-testimoniale: nel centro urbano la norma si applica per gli edifici originariamente rurali.

Per gli edifici eventualmente non individuati o che non risultano nelle mappe catastali del 1937, può essere effettuato l'accertamento del loro valore culturale-testimoniale, previa presentazione da parte del proprietario di una documentata analisi storico-critica contenente ogni utile elemento tipologico, filologico, storico dell'edificio e del contesto culturale ed ambientale. L'individuazione dell'immobile come edificio di valore viene effettuata su conforme parere dell'UTC. L'accertamento del valore è condizionato al divieto di demolizione con ricostruzione: in questo caso il progetto è subordinato alla preventiva verifica delle soluzioni di tipo conservativo più appropriate, per le quali dovranno essere approfonditi anche gli aspetti strutturali.

Gli edifici disciplinati dal presente articolo rientrano nell'individuazione di cui all'art. A-9 della LR 20/2000.

2. Norme generali sugli interventi negli edifici di valore

Nel rispetto dei limiti e delle condizioni contenute nelle specifiche norme di zona, i progetti sugli edifici e i manufatti di valore e relative aree pertinenziali sono finalizzati alla loro conservazione e possono essere interessati dai seguenti interventi:

- gli edifici di valore storico-architettonico di tipo monumentale sono soggetti a restauro scientifico;

* * *

PROVENIENZA DEL BENE - LOTTO 2

I beni oggetto del compendio risultano pervenuti alla xxx. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxx con atto di compravendita del notaio xxxxx xxxxx di xxxxxxx (xx) Rep. x.xxxx del xx.xx.xxxx registrato e trascritto a xxxxxxx il xx.xx.xxxx ai n. xx.xxx/xx.xxx (v. all. xx/b).

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTO 2

Dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di xxxxxxx , risultano quale aggiornamento della *certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale* agli atti, con validità fino al xx.xx.xxxx, fermo restando quindi quanto già rilevato in detto certificato, le seguenti trascrizioni ed iscrizioni (v. allegato 3 ispezioni ipotecarie), relative agli immobili:

- *Foglio xxx, Particella xxx, sub x – Categoria A/10 – Classe 1 – consistenza 4.0 vani – superficie catastale totale 84 mq - Rendita euro 950,28 – xxx xxxxxxx xxxxx n. xx -Piano T-1-2- proprietà 1/1;*
- *Foglio xxx, Particella xxx, sub x– Categoria A/10 – Classe 1 – consistenza 3.0 vani – superficie catastale totale 51 mq - Rendita euro 712,71 –xxx xxxxxxx xxxxx n. x -Piano T- proprietà 1/1;*

TRASCRIZIONI

Non vi sono aggiornamenti rispetto a quanto citato nel certificato ipotecario speciale.

ISCRIZIONI

Non vi sono aggiornamenti rispetto a quanto citato nel certificato ipotecario speciale.

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, appaiono quali atti pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Art.xxxx/xx.xx.xxxx giudiziale (D.I. Trib. xx rep.xxxx/xxxx)**

A favore xxxxxxxx xxxxxx n. xxxxxx xx.xx.xxxx

domicilio eletto in xxxxxx x.xx xxxxxxxx ,xx c/o Avv. xxxxxx xxxxxxxx

a carico xxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxl sede xxxxxx

Iscriz. € x0.000,00 Sorte € xx.xxx,00

Grava in xxxxxx F.xxx M.xxx/x-x; F.xxx M.xxxx/x-xx; F.xxx M.xxxx-xxxx; F.xxx M.xxx/xx;

quota 10401/50000 del F.xxx M.xxxx.

Art.xxx/xx.xx.xxxx giudiziale (D.I. Trib. Ra rep.xxxx/xxxx)

A favore xxxxx xxxxx xx xxxxxx xxxxxxxx x x. x.x.x.. sede xxxxxx c.f.: xxxxxxxxxxxx

domicilio eletto in xxxxxx x.xx xxxxxxxx ,xx c/o Avv. xxxxxxxx xxxxxxxx

a carico xxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx xxx sede xxxxxx

Iscriz. € x0.000,00 Sorte € x0.000,00

Grava in xxxxxxxx F.xxx M.xxx/x-x; F.xxx M.xxxx/x-x; F.xxx M.xxxx-xxxx; F.xxx M.xxx/xx;

quota 10401/50000 del F.xxx M.xxxx.

Art.xxxx/xx.xx.xxxx giudiziale (D.I. Trib. Ra rep.xxxx/xxxx)

A favore xxxxxx xxxxxx x xxxxxxxx sede xxxxxx c.f.: xxxxxxxxxxxx

domicilio eletto c/o xxxxxx xxxxxx xxxxxx

A carico xxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx xxx sede xxxxxx

Iscriz. € xx.000,00 Sorte € xx.xxx,00

Grava in xxxxxx F.xxx M.xxx/x-x; F.xxx M.xxxx/x-xx; F.xxx M.xxxx; F.xxx M.xxx (*foglio indicato*

errato – il foglio giusto è xxx); F.xxx M.xxx/xx; quota 10401/50000 del F.xxx M.xxxx. Annotamento

art.xxx/xx.xx.xxxx restrizione: si cancella dal F.xxx M.x/xx

Trascrizioni pregiudizievoli

Art.xxx/xx.xx.xxxx verbale di pignoramento immobili

(atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di xxxxxxxx del xx.xx.xxxx rep.xxxx)

A favore xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxx x xxxxxxxx x xxxxxxxx xxx xxxx sede xxxxxx

c.f.: xxxxxxxxxxxx

a carico xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxx sede xxxxxx

Grava in xxxxxxxx F.xxx M.xxx/x-x; F.xxx M.xxxx/x-xx; F.xxx M.xxxx-xxxx; F.xxx M.xxx/xx;

quota 10401/50000 del F.xxx M.xxxx.

* * *

REGIME FISCALE – LOTTO 2

Fermo restando ogni verifica da parte del rogitante, la vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari da *persone giuridiche*, e comunque sarà soggetta a tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente come previsto dal D.L. n. 223/06 convertito in Legge 248/06 aggiornato dal D.L. 22.06.2012 n. 83.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA – LOTTO 2

Dall'indagine eseguita presso gli uffici competenti del Servizio Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione della xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx non è stato possibile risalire alla costruzione del fabbricato (trattasi comunque di edificio risalente alla data precedente all'entrata in vigore della L. 1150/42 del 31.10.1942) e sono stati reperiti i seguenti documenti amministrativi relativi all'immobile da stimare (V. allegato xxb):

- **Autorizzazione edilizia n. xxx/xxxx del xx.xx.xxxx P.G. xxxx/xx del xx.xx.xxxx** (trasformazione di due vani finestra prospicienti il cortile di altra proprietà in semplici aperture di luce di confine);
- **Permesso di Costruire n. xx del xx.xx.xxxx prot. xxxx del xx.xx.xxxx** (recupero di fabbricati ad uso negozio e ufficio con interventi di restauro e risanamento conservativo);
- **Denuncia di Inizio Attività Prot. xxxx del xx.xx.xxxx** (Variante in corso d'opera a Permesso recupero di fabbricati ad uso negozio e ufficio con interventi di restauro e risanamento

conservativo);

- **Denuncia di Inizio Attività Prot. xxxx del xx.xx.xxxx** (cambio d'uso da negozio a laboratorio artigianale);
- **Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità del xx.xx.xxxx Prot. sett. N. xx del xx.xx.xxxx** (certificato relativo al laboratorio artigianale al piano terra civ. x);
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività Prot. xxxxx del xx.xx.xxxx** (cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale ad ufficio con realizzazione di porta interna al civ. x di xxx xxxxxx xxxxx P.T.);

Dal confronto tra i documenti visionati (con particolare riferimento a Segnalazione Certificata di Inizio Attività Prot. xxxxx del xx.xx.xxxx), e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo svolto si sono riscontrate alcune difformità fisiche e/o geometriche (v. allegato xx), consistenti in:

Piano terra:

- Diverso spessore del muro portante interno tra l'unità al piano terra e quella ai piani terra/1/2° in corrispondenza della porta di collegamento;
- Presenza di nicchia nel bagno al piano terra oltre a diversa posizione dei tramezzi interni che dividono l'antibagno dal bagno;

Piano Primo

- Diversa destinazione di un vano dichiarato archivio mentre in realtà è un ufficio;
- Presenza di inspessimento murario nell'antibagno del piano primo;
- Maggior dimensione del ripostiglio/nicchia;

Piano Secondo/sottotetto

- Utilizzo improprio ad ufficio di un vano dichiarato ripostiglio allo sbarco della scala;
- Realizzazione di tramezzo a definizione di un vano tecnico nel vano ripostiglio sulla falda retro;
- Creazione di bagno in un vano ripostiglio.

L'aggiudicatario dovrà a parere dello scrivente, provvedere alla presentazione di SCIA A

SANATORIA ai sensi dell'art. 17 L.R. 23.2004 per la regolarizzazione di quanto sopra evidenziato.

Relativamente ai costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistico edilizia, ne verrà tenuto conto in sede di valutazione del bene.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, della Legge 47/85 nonché della L.R. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

* * *

IDONEITA' ALL'USO – LOTTO 2

Dall'indagine eseguita presso gli uffici competenti del Servizio Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione della xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx risulta agli atti **Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità del xx.xx.xxxx Prot. sett. N. xx del xx.xx.xxxx**. Detto certificato relativo al laboratorio artigianale al piano terra civ. x poi superato dai lavori di cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale ad ufficio di cui alla SCIA Prot. xxxxx del xx.xx.xxxx di cui non risulta agli atti nessuna richiesta di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità.

Dovendo l'aggiudicatario, provvedere alla presentazione di SCIA A SANATORIA ai sensi dell'art. 17 L.R. 23.2004 per la regolarizzazione di quanto evidenziato al punto precedente, sarà necessario presentare al termine della regolarizzazione, nuova richiesta di Conformità edilizia ed agibilità per entrambe le unità immobiliari.

* * *

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO – LOTTO 2

Non necessario per l'immobile in oggetto.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE - LOTTO 2

Le due unità immobiliari ad uso ufficio fra loro comunicanti, site in xxxxxx (xx) xxx xxxxxxxx xxxxx civ. x e civ. xx, possono descriversi come segue:

STRUTTURA:

Struttura in muratura portante con solaio intermedio e di copertura avente struttura portante in legno.

FINITURE ESTERNE (v. doc fotografica allegato x)

Le pareti esterne, dell'edificio con finitura ad intonaco civile di colore giallo.

Gli infissi esterni sono in legno di colore bianco con vetrocamera ed il sistema di oscuramento è costituito da persiane in legno con trattamento al naturale. L'ufficio al piano terra ha una vetrina in alluminio color antracite mentre l'ufficio al piano primo un portoncino blindato in legno. Le finestre del piano secondo/sottotetto non hanno oscuramento e sono protette da inferriate metalliche color antracite.

Il tetto in falda dell'edificio ha un manto in coppi di laterizio e le grondaie le lattonerie ed i pluviali discendenti sono in lamiera di rame (con terminale in ghisa).

Le finiture esterne dell'edificio principale risultano in buono stato di manutenzione.(v. all.x)

FINITURE INTERNE.(v. doc fotografica allegato x)

Le finiture interne degli uffici risultano di tipo ordinario e in buono stato di manutenzione.

Si possono sintetizzare come segue.

- pavimenti ai vari piani in ceramica formato cm 30x30 di colore chiaro montate in diagonale con fuga;
- scala in marmo Trani o similare completa di elementi battiscopa;
- Finitura interna delle pareti ad intonaco civile tinteggiate a tempera di colore chiaro;
- Bagni ai vari piani dotati di pavimento e rivestimento in ceramica e sanitari (w.c., bidet, lavandini e doccia) in ceramica bianca;
- porte interne in legno tamburate con impiallacciatura color bianco;
- Battiscopa in tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, in legno altezza cm 10 .

IMPIANTI

Gli impianti sono separati nelle due unità immobiliari ad uso ufficio:

- a) L'impianto elettrico. Del tipo sottotraccia con prese e punti luce in ogni ambiente;
- b) Impianto di riscaldamento. Caldaie a gas (di cui quella al piano terra posta in un ripostiglio zona sottoscala e quella del piano primo e secondo/sottotetto posta in un vano tecnico al piano sottotetto) per la produzione di acqua calda sanitaria necessaria per alimentare sia i ventilconvettori presenti nei vari ambienti che i bagni.
- c) Impianto citofonico. Presente.
- d) Impianto di raffrescamento: presente

Non è stato possibile reperire la certificazione energetica di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del C.C. gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

* * *

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE – LOTTO 2

Non esiste un condominio e non vi sono spese di gestione comune da ripartire essendo due unità immobiliari ad uso ufficio tra loro collegate e costituenti l'intero edificio. L'immobile deve intendersi quindi non inserito in condominio e dunque non sussistono spese condominiali.

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, non risulta possibile determinare specificamente un importo, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, e si ribadisce l'assenza di spese condominiali e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE – LOTTO 2

Le superfici commerciali del compendio in oggetto sono state computate al lordo delle murature,

- Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, a tale fine quindi, considerando il buono stato di conservazione e le caratteristiche dell'immobile, si ritiene opportuno non applicare alcun deprezzamento;
- Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli ed agli oneri giuridici non eliminabili nel caso di procedimento esecutivo, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in relazione al rinvenimento di un contratto di locazione di fatto opponibile alla procedura, si procederà ad una detrazione per vincolo locativo del 10%, stante l'indisponibilità immediata del bene al decreto di trasferimento, pur in presenza di un canone locativo congruo ai valori di mercato;
- Relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà infine operata una detrazione del 10% del valore;
- Relativamente agli oneri per la regolarizzazione Urbanistica-Edilizia e la successiva variazione catastale sarà valutato forfettariamente un deprezzamento di € 10.000,00 per spese tecniche, e diritti amministrativi.

* * *

CONTEGGI DI STIMA – LOTTO 2

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, sopra descritto, viene pertanto determinato come segue:

b) Ufficio (piano terra) ed ufficio Piano terra-primi e secondo/sottotetto)

Totale superficie commerciale mq. 157,20 €/mq 1.650,00=	€ 259.380,00
- Detrazione per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile (0%)	€- 0
restano	€ 259.380,00

- Detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici
non eliminabili (contratto di locazione) 10% € - 25.938,00
- restano € 233.442,00**
- Detrazioni per oneri di regolarizzazione urbanistica-edilizia
€ -10.000,00
- restano € 223.442,00**
- Detrazione per assenza di garanzie per vizi e
per le modalità di vendita del bene (-10%) € - 22.344,20
- restano € 201.097,80**
- Valore dell'immobile arrotondato per difetto € 200.000,00**

RIEPILOGO – LOTTO 2

Il più probabile valore di mercato degli immobili da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

LOTTO 2: VALORE DI MERCATO della piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in xxxxxx (xx) via xxxxxxxx xxxxx civ. x e civ. xx:

- Ufficio al Piano Terra distinto al Catasto Fabbricati del Comune di xxxxxx al Foglio xxx particella xxx sub x Cat. A/10 – xxx xxxxxxxx xxxxx civ. x ;

- Ufficio al Piano T-1-2 distinto al Catasto Fabbricati del Comune di xxxxxx al Foglio xxx particella xxx sub x Cat. A/10 xxx xxxxxxx xxxxx civ.xx;

EURO 200.000,00 (duecentomila/00)

* * *

LOTTO N. 3

Piena proprietà della seguente unità immobiliari site in xxxxxx (xx) via xxxxx xxxxx civ. x:

- laboratorio artigianale al piano terra e seminterrato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di xxxxxx al Foglio xxx particella xxx sub xx Cat. C/3 P.S1-T;

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI – LOTTO 3

Gli immobili facenti parte del presente Lotto 3 sono costituiti dall'intera proprietà di:

- laboratorio artigianale al piano terra e deposito al piano interrato collegato al precedente da scala interna, costituente porzione di edificio condominiale in prossimità del centro storico della città di xxxxxx (v. allegato xx Planimetrie).

L'ingresso avviene da portico comune sulla via xxxxx xxxxx attraverso porta a vetri all'interno di grande infisso vetrato. Il laboratorio al piano terra avente altezza di mt. 3,55, risulta suddiviso in diversi ambienti realizzati con pareti in cartongesso, (contrariamente a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ed allegate ai titoli edilizi in cui è rappresentato come ambiente unico) all'interno dei quali si svolge l'attività di Centro Benessere. Anche il deposito al piano interrato, risulta di fatto suddiviso in diversi ambienti facenti parte dell'attività e collegati al piano terra da ampia scala in muratura.

Superficie commerciale dell'unità immobiliare (comprensiva di muri esterni e muri di confine con altre proprietà al 50%):

(Laboratorio P.T):

mq. 115,37 x 100%= mq.115,37

(Laboratorio P. interrato)

mq.67,20 x 100%= mq. 33,60

TOTALE SUP COMMERCIALE

MQ.148,97

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO 3

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di xxxxxxx – Ufficio Catasto Fabbricati, gli

immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

a) Catasto Fabbricati del Comune di xxxxxx v. allegato x):

- intestato a **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX.** con sede in xxxxxx (xx)
(C.F.xxxxxxxxxx) - proprietà per 1/1;
- *Foglio xxx, Particella xxx, sub xx– Categoria C/3 – Classe 6 – consistenza 164 mq– superficie catastale totale 178 mq - Rendita euro 525,13 – xxx xxxxx xxxxx n.x Piano S1-T– proprietà 1/1;*

* * *

CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON LE PLANIMETRIE E DATI CATASTALI –

LOTTO 3

Le planimetrie catastali estratte al Catasto Fabbricati non risultano corrispondenti allo stato dei luoghi e non sono pertanto conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia in quanto, in sede di verifica sul posto dell'immobile pignorato, si sono riscontrate delle difformità fisiche e/o geometriche con lo stato autorizzato, che verranno successivamente meglio descritte al punto INDAGINE AMMINISTRATIVA. Tali differenze sono comunque rilevanti ai sensi della vigente normativa catastale (Circolare n. x del xx.xx.xxxx Prot. xxxxx) e necessitano la presentazione (a carico dell'aggiudicatario) di nuove planimetrie catastali in variazione di quelle depositate all'Agenzia delle Entrate.

Sono fatte salve le tolleranze previste per legge.

* * *

CONFINI- LOTTO 3

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti e che per l'immobile in oggetto esiste agli atti l'estratto di Mappa dal quale si desume quanto segue:

- confine a nord con ragioni del mappale xxx sub xx;
- confine a sud con ragioni del mappale xxx sub xx;
- confine ad est con parti comuni del mappale xxx sub x;

- confine ad ovest con portico comune del mappale xxx sub x;

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO

PIGNORATO – LOTTO 3

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di Pignoramento Art.xxx/xx.xx.xxxx verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di xxxxxxxx del xx.xx.xxxx rep.xxxx)

* * *

PROPRIETÀ – LOTTO 3

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati da un punto di vista catastale, da visura in data del xx.xx.xxxx a: xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxx con sede in xxxxxx (xx)

(C.F.xxxxxxxxxxx).

Nella certificazione notarile xxxxxxx notaio in xxxx, datata xx.xx.xxxx, redatta su incarico del precedente, la proprietà veniva indicata analogamente e con atto notaio xxxxx xxxxx di xxxxxx (xx) rep. n.x.xxx del xx.xx.xxxx registrato e trascritto a xxxxxxx il xx.xx.xxxx ai n. xx.xxx/xx.xxx la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di provenienza notaio xxxxxx xxxxxx di xxxxxx (xx) rep. n.x.xxx del xx.xx.xxxx registrato e trascritto a xxxxxxx il xx.xx.xxxx ai n.xx.xxx/xx.xxx (v. allegato xx/c) reperito dal sottoscritto all'Archivio Notarile di xxxxxxx, la proprietà veniva individuata analogamente.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE – LOTTO 3

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data xx.xx.xxxx l'immobile oggetto del LOTTO 3 **risulta occupato** dalla xxx.xxxxx. xxxx con sede in xxxxxxx (xx) in forza di contratto di locazione registrato telematicamente presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di xxxxxx in data xx.xx.xxxx al

n.xxxx serie xx (v. allegato xx).

La data è antecedente a quella di Trascrizione del Pignoramento (Art.xxx/del xx.xx.xxxx) e quindi come tale opponibile alla procedura esecutiva.

Dalla mail PEC ricevuta da Agenzia Entrate su richiesta del sottoscritto prot. xxxxx del xx.xx.xxxx si rileva quanto segue: “ *Il contratto risulta ancora in essere*”

Di seguito si allega il contratto registrato:

Reg. [redacted]

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI
ADIBITI AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE**

Con la presente scrittura privata redatta in duplice copia da valersi ad ogni effetto di legge, tra i Sigg.ri:

Società [redacted] con sede in [redacted] C.F.P. IVA [redacted] per la quale interviene in qualità di Legale Rappresentante [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] e residente in Faenza alla [redacted] rappresentata dall' [redacted] [redacted] con studio a [redacted] in seguito denominata [redacted]

[redacted] S con sede in [redacted] alle [redacted] [redacted] per la quale interviene in nome ed in qualità di Legale Rappresentante la [redacted] [redacted] in seguito denominata parte conduttrice

si conviene e stipula quanto segue

Art. 1 - La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, la quale accetta ed elegge domicilio nei locali oggetto della locazione, la seguente unità immobiliare: laboratorio al piano terra con deposito al piano interrato posto nel Comune [redacted] alla [redacted] distinto [redacted] con il [redacted] Euro 525,13; per una migliore identificazione dei beni locati la Parte fanno riferimento alla planimetria dimostrativa, dove la porzione di immobile è tinteggiata in colore giallo.

La Parte Locatrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà, libertà e disponibilità delle porzioni immobiliari oggetto del presente contratto e garantisce la loro piena libertà da pesi, oneri, sequestri, e pignoramenti o vincoli di sorta sull'immobile pregiudizievoli per la Parte Conduttrice.

Art. 2 - I locali si concedono per il solo uso di attività artigianale per la parte conduttrice e i suoi collaboratori e/o dipendenti. Si fa divieto alla parte

[redacted]

conduttrice di mutare la destinazione d'uso dei locali, di sublocarli parzialmente o totalmente, o cederli in comodato anche solo in parte a terzi, senza il consenso scritto dalla parte locatrice.

La Parte conduttrice dichiara che svolgerà attività che comporto contatto diretto con utenti e/o consumatori e garantisce di possedere le autorizzazioni necessarie.

La Parte Locatrice autorizza la Parte Conduttrice ad installare targhe e/o insegne indicative in conformità ai regolamenti comunali e condominiali.

Art. 3 - La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza a tutti gli effetti d'effetti dal [redacted] e avrà termine [redacted], salvo tacito rinnovo di sei anni ove non avvenga disdetta da comunicarsi dall'una all'altra parte a mezzo lettera raccomandata a r. almeno dodici mesi prima della scadenza. Il rinnovo del contratto o il diniego al rinnovo alla prima scadenza è del tutto regolato dalla legge 392/78. La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto con preavviso di almeno mesi tre dal giorno in cui il recesso dovrà avere esecuzione, mediante lettera raccomandata A.R..

Art. 4 - Il canone di locazione convenuto è di [redacted] (euro seimila/00) annuali da pagarsi in rate mensili anticipate di € 500,00 (Euro cinquecento/00), ciascuna mediante bonifico su c/c bancario intestato alla parte locatrice del quale sarà comunicato il numero, con valuta entro il quinto giorno di ogni periodo locativo.

Art. 5 - Le parti convengono che a partire dal secondo anno di locazione, [redacted] il canone come sopra convenuto di [redacted] (euro seimila/00) annuali sia aggiornato, senza necessità di richiesta dalla parte locatrice, nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenuta nell'anno precedente (mese di riferimento novembre). Le somme maturate potranno essere richieste dai Locatori anche posteriormente alla data di decorrenza dell'aggiornamento.

Art. 6 - La parte conduttrice non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento dell'affitto e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute di affitto e/o degli oneri. Le spese giudiziarie compensive anche di oneri di avvocato e procuratore nella eventualità di sfratto per morosità, saranno a carico interamente della Parte Conduttrice. Nel caso di ritardo del pagamento saranno applicati, senza necessità di richiesta, interessi al saggio legale.

Art. 7 - Il locale è dotato dell'attestato di Certificazione energetica N° [redacted], redatto e rilasciato da Geom. [redacted] in data [redacted] valido sino al [redacted] (litre [redacted] kWh/mq/anno, di cui la parte Conduttrice dichiara di avere ricevuto la relativa documentazione.

La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da vizi

[redacted]

Art. 13 La Parte Conduttrice dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare ai locatori, al loro amministratore, nonché a loro incaricati, per constatarne lo stato d'uso, purché sia dato un preavviso di almeno due giorni. Negli ultimi tre mesi di locazione, la parte conduttrice è tenuta a mettere a disposizione l'immobile locato per visite di aspiranti, in tre ore consecutive ogni giorno pari non festivo, con preavviso di almeno tre giorni.

ART. 14 - I locatori e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.L. 196/2003).

Art. 15 - Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione in quanto applicabili. Qualunque modifica potrà essere convenuta soltanto tramite atto scritto e pena di nullità.

Letto approvato e sottoscritto

Farenza, il [redacted]

[redacted signature]

[redacted signature]

A norma degli artt. 1344 e 1345 c.c. le parti, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto con particolare riferimento agli artt. 1344 e 1345 c.c. del contratto, lo sottoscrivono ed accettano espressamente.

Farenza, il [redacted]

[redacted signature]

[redacted signature]

Rimandando in ogni caso ad ogni successivo approfondimento dal punto di vista giuridico ed alle conseguenti decisioni del Giudice, alla luce di quanto sopra esposto ed in riferimento alla data di registrazione del contratto, si ritiene il medesimo contratto di locazione opponibile alla procedura, in quanto registrato in data precedente al pignoramento immobiliare. Si considera anche ai fini estimativi l'unità immobiliare in esame, non disponibile al decreto di trasferimento.

Per la valutazione del canone locativo, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale precedentemente determinata nonché ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2022, Comune di xxxxx, Zona Periferica, codice di zona D4, Microzona 0, riportante i valori delle locazioni:

- Negozi (min/max) €/mq/mese 4,3/6,5

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario minimo considerando in particolare, che il valore di riferimento è di negozi mentre l'unità in oggetto è destinata a laboratorio e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- Negozi €/mq/mese 4,30

Può conseguentemente determinarsi un ipotetico mensile/annuo dei beni immobili in oggetto come segue:

canone di locazione (mq 148,97 x €/mq/mese 4,30)= € 640,57

Considerato quindi che il canone mensile previsto da contratto registrato ammonta ad € 500,00 (salvo aumenti ISTAT), e che da calcolo sopra effettuato dal sottoscritto CTU il canone mensile sarebbe di € 640,57, considerando anche il momento particolare in cui la città di xxxxxx viene a trovarsi dopo l'alluvione di maggio 2023, è possibile affermare a parere dello scrivente, che il canone corrisposto risulta congruo.

Fermo restando quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU si rimette comunque al Giudice per ogni

decisione in merito.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' – LOTTO 3

Dalla lettura dell'atto di provenienza del bene notaio xxxxx xxxxxx di xxxxxx (xx) rep. n. x.xxx del xx.xx.xxxx registrato e trascritto a xxxxxx il xx.xx.xxxx ai n. xx.xxx/xx.xxx (v. allegato xx/c), si rileva quanto segue relativamente a:

- parti comuni:

“...cointeressenze in ragione di 95,51/1000 sulle parti che per legge e per destinazione sono comuni nel complesso condominiale di cui fa parte quan-to in oggetto, come da elaborato planimetrico, da regolamento condominiale e da tabella millesimale. Il Regolamento di Condominio e le relative tabelle millesimali del suddetto complesso condominiale si trovano allegati all'atto del 26.09.2001 Dr. xxxxxx xxxxxxxx di xxxxxx rep.xxxxxx /xxxxx trascritto il xx.xx.xxxx art. xxxxx”.

In detto elaborato planimetrico vengono individuati i seguenti beni comuni:

* corte distinta nel Catasto dei Fabbricati del Comune di xxxxxx al foglio xxx con il mappale xxx sub. x, B.C.N.C. ai subalterni dal x al xx compresi e come tale da non allibrarsi nelle partite catastali;

* portico ad uso pubblico distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di xxxxxx al foglio xxx con il mappale xxx sub. x,

B.C.N.C. ai subalterni dal x al xx compresi e come tale da non allibrarsi nelle partite catastali;

* corsello di accesso ai garage distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di xxxxxx al foglio xxx con il mappale xxx sub. x, B.C.N.C. ai subalterni dal x al xx compresi e come tale da non allibrarsi nelle partite catastali;

* vano scale ed ascensore distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di xxxxxx al foglio xxx con il mappale xxx sub. x B.C.N.C ai subalterni dal xx al xx compresi e come tale da non allibrarsi nelle partite catastali;

FINALIZZATE AD UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DELL'AREA E/O AD ADEGUAMENTI DEGLI IMPIANTI SARANNO DA APPROVARSI CON SOLA VARIAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA SENZA QUINDI MODIFICARE L'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO. ALLO STESSO MODO EVENTUALI MODIFICHE INERENTI L'ESECUZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO POTRANNO ESSERE REALIZZATE SU CONFORME PARERE DEL SETTORE LL.PP. CON SOLA VARIAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA SENZA MODIFICARE L'ATTO D'OBBLIGO. L'ATTO RELATIVO ALLA DESTINAZIONE D'USO PUBBLICO DELL'AREA DI CUI ALL'ART. 2 VERRA DEFINITO E PERFEZIONATO SOLO A SEGUITO DELLA VERIFICA DI REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE DA PARTE DEL SETTORE TECNICO DEL COMUNE DI FAENZA, CHE IL CONCESSIONARIO DOVRA RICHIEDERE A LAVORI CONCLUSI E ALLA PRESENTAZIONE DEL CERTIFICATO DI ACCATASTAMENTO DELLE AREE INTERESSATE. SARA PURE A CARICO DEL CONCESSIONARIO L'ESECUZIONE DEI FRAZIONAMENTI CATASTALI NECESSARI PER DEFINIRE L'ESATTA CONSISTENZA DELLE AREE OGGETTO DELL'ATTO, DA PRESENTARSI CONTESTUALMENTE ALLA RICHIESTA DELLA VERIFICA DI REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE. I CORPI ILLUMINANTI SONO ALLACCIATI AL CONTATORE PRIVATO ED I PERIODI DI ACCENSIONE CORRISPONDONO CON LA PUBBLICA ILLUMINAZIONE. I LAVORI DOVRANNO ESSERE COMPLETATI ENTRO IL TERMINE DI FINE LAVORI INDIVIDUATO NELLA CONCESSIONE EDILIZIA RELATIVA AL

IL CONCESSIONARIO PRESENTA FIDEJUSSIONE BANCARIA O ASSICURATIVA DELL'IMPORTO COMPLESSIVO [REDACTED] MAGGIORATO DEL 10 %) PARI AL COSTO COMPLESSIVO PREVISTO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE. OGNI MODIFICA DELL'IMPORTO DELLA FIDEJUSSIONE DI CUI ALL'ART. 9 CHE DOVESSE INTERVENIRE IN RELAZIONE A VARIANTI PROGETTUALI PRESCRITTE O CONCORDATE CON I COMPETENTI UFFICI COMUNALI, POTRA ESSERE ACCETTATA DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE A SEGUITO DEL PARERE DEGLI STESSI UFFICI SENZA RICORRERE ALLA MODIFICA DELL'ATTO. FERME RESTANDO LE SANZIONI PREVISTE DALLA LEGGE IN MATERIA DI VIOLAZIONI EDILIZIE, NEL CASO DI MANCATO RISPETTO DI OGNI OBBLIGO PREVISTO NEL CONTRATTO I RESPONSABILI DELL'INADEMPIENZA DOVRANNO CORRISPONDERE A TITOLO DI PENALE AL COMUNE UNA SOMMA CORRISPONDENTE PARI AL 5% DEL COSTO COMPLESSIVO DELLE OPERE DA GARANTIRE CON FIDEJUSSIONE. QUALORA NON VENISSE RISPETTATO INTEGRALMENTE QUANTO PREVISTO NELL'ATTO D'OBBLIGO LA SOMMA GARANTITA VERRA INTEGRALMENTE RISCOSSA DA [REDACTED].

II. CONCESSIONARIO SI IMPEGNA A REGISTRARE PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEL REGISTRO ED A TRASCRIVERE PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA IMMOBILIARE L'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO. NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO DI PROPRIETA DELLE AREE COMPRESSE NEL COMPARTO, DOVRA ESSERE ESPRESSAMENTE RICHIAMATO A FARNE PARTE INTEGRANTE L'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO.

VINCOLI - LOTTO 3 (quesiti x-x-x-xx)

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare, fermo restando le attuali variazioni degli strumenti urbanistici, il RUE vigente del Comune di xxxxxx classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno del seguente perimetro:

- ART 7 – Ambito residenziale misto consolidato.

(di seguito si riportano le PRESCRIZIONI di zona previste dalle Norme Tecniche d'Attuazione.)

Titolo III Disciplina del centro urbano

Art. 7 Ambito residenziale misto consolidato (*)

1. Definizione

E' l'insieme delle aree prevalentemente residenziali all'interno del centro urbano, in cui il disegno degli spazi pubblici è già strutturato sulla base della pianificazione del passato e in cui si ravviva l'esigenza e la possibilità di consentire nuove occasioni di insediamento e trasformazione, migliorando la qualità e l'estetica urbana, la vulnerabilità sismica e le prestazioni energetiche degli edifici.

Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-10 della LR 20/2000.

E' suddiviso in due sottoambiti:

- **lessuti spontanei:** interessano parti di città sorte senza un preciso piano e rappresentano nuclei identitari in cui favorite un naturale processo di addensamento;
- **lessuti ordinari:** rappresentano la gran parte della periferia, sorta sulla base di piani con tipologie eterogenee, in cui graduare nello specifico le nuove possibilità di intervento.

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le funzioni ad eccezione di quelle di cui all'art. 3 [Usi del territorio] lettera c2).

3. Interventi

Gli interventi devono rispettare i seguenti limiti e condizioni tenendo conto delle specifiche di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", art. 75/4 [Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato]:

- **lessuti spontanei:**
 - SCO max 50% della SF;
 - H max 7,50 m.
- **lessuti ordinari:**
 - SCO max 40% della SF;
 - H max 9,50 m.

I suddetti limiti di altezza possono essere superati -fino ad una H max di 12,50 m- raggiungendo il numero di piani fuori terra ricostruibile nella maggioranza degli edifici residenziali esistenti ed assumendo quale riferimento l'ambito definito nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/4 [Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato - Ambito di riferimento]. Sono fatte salve le norme di maggior dettaglio di cui agli artt. 23.2 [Storia e archeologia - Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale] e 23.3 [Storia e archeologia - Aree di rispetto delle mura storiche].

E' consentito estendere i locali esistenti destinati a bar e ristoranti anche su aree private di uso pubblico: in questo caso dovranno essere realizzati volumi prevalentemente vetrati con caratteristiche di pregio architettonico, idonei all'apertura estiva e alla chiusura invernale, anche oltre le possibilità edificatorie di zona (in questo caso fino ad un massimo di 50 mq), previa presentazione di valutazione previsionale di impatto acustico e nel rispetto di ogni altra condizione normativa.

Il volume dovrà comunque rientrare nei limiti di cui all'art. 7 del DI 1444/1968.

E' sempre possibile chiudere tettoie esistenti ricomprese nella SCO, nonché i balconi secondo quanto disposto nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/5 [Modalità per la chiusura di tettoie e balconi esistenti] fermo restando il rispetto dei parametri igienico-sanitari degli ambienti interni da asseverare nell'ambito della pratica edilizia.

Rispetto al perimetro del centro urbano, deve essere sempre mantenuta una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde. E' comunque possibile edificare fino al limite di tale perimetro a condizione che sia contestualmente realizzata una fascia attrezzata a verde alberato di profondità pari ad almeno 5 m per tutta la lunghezza del confine, in area limitrofa della stessa proprietà: tale possibilità è limitata ai casi di lotti confinanti di proprietà privata (senza interposizioni di viabilità o altre aree di proprietà di enti pubblici).

Gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione -anche se eseguiti a stralci- sono assoggettati:

- a SIO di cui all'art. 31.2 [Modalità di attuazione - Schema di Inquadramento Operativo (SIO)], alle condizioni di cui al successivo comma 4, qualora interessino una Sul compresa fra 2.300 m² e 4.000 m²;
- a POC qualora interessino una Sul maggiore di 4.000 m².

Nel caso di edifici esistenti che superino il limite massimo di superficie coperta (SCO) o l'altezza massima (H max) o che siano destinati ad usi non conformi alle norme di zona, il relativo volume esistente può essere incrementato -anche previa demolizione- del:

- 10% a condizione che l'indice di prestazione energetica totale sia inferiore del 40% rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente in materia;

- 20% a condizione che l'indice di prestazione energetica totale sia inferiore del 60% rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente in materia;

nei suddetti casi di incremento volumetrico, la distanza minima dai confini è pari a 5 m e l'edificio ampliato non dovrà comunque superare i parametri eccedenti già raggiunti sul lotto e nell'edificio originario.

Per gli edifici esistenti conformi al RUE quanto a superficie coperta, altezza massima e destinazioni d'uso, nel caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è possibile ampliare la SCO max del 20%.

4. Condizioni di intervento nei casi di SIO

Nei tessuti spontanei e ordinari di cui al precedente comma 3, nei casi in cui sia previsto il SIO, il privato, per le finalità esclusive di cui all'art. 9.2 delle Norme di Attuazione del PSC (Le quattro qualità - La qualità sociale), deve assolvere ad una delle seguenti prestazioni:

- il 10% della Sul può essere messo a disposizione -per un periodo di almeno 8 anni- per l'affitto a prezzi convenzionali con l'Amministrazione;
- il 4% della Sul agibile, da individuare al piano terra, può essere ceduto gratuitamente al Comune per attività extra-residenziali; in alternativa possono essere ceduti al Comune per le medesime attività, immobili di pari valore all'esterno dell'area, ritenuti congrui dall'organo competente;
- il 15% della Sul deve essere realizzato attraverso l'applicazione delle "compensazioni" di cui all'art. 30 con riferimento alle azioni puntuali previste sugli immobili di proprietà comunale per la sicurezza e l'efficienza energetica in centro storico.

Art. 8 Ambito produttivo specializzato (*)

1. Definizione

E' l'insieme delle aree produttive esistenti all'interno del centro urbano, già strutturate sulla base di pianificazioni del passato, che risultano caratterizzate dalla prevalenza di attività economiche.

Costituisce zona omogenea D secondo il DI 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-13 della LR 20/2000.

2. Destinazioni d'uso

Fatte salve le disposizioni sulle attività a rischio di incidente rilevante di cui all'art. 24.4 [Sicurezza del territorio - Aziende a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)], sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3 [Usi del territorio] con le seguenti limitazioni:

- il commercio al dettaglio è consentito fino al limite del 10% della Sul esistente o di progetto, con un minimo sempre ammesso di 50 m²;
- la funzione residenziale, purché a servizio delle attività, per almeno 10 anni dalla data di agibilità, è ammessa nel limite massimo di 250 m² di Sul per ogni attività avente Sul minima di 150 m².

3. Interventi

Nel rispetto delle distanze stabilite dalle norme sovraordinate sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 [Tipi di interventi], con le seguenti limitazioni:

- SCO max 70% della SF;
- H max 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli ambienti chiusi, non stabilmente fruibili da persone, necessari all'accesso alle coperture degli edifici e che siano strettamente finalizzati alla manutenzione di impianti tecnologici; l'altezza massima (H max) è elevabile a 13 m a condizione che il piano terra abbia una altezza utile (Hu) pari ad almeno 3 m;
- rispetto al perimetro del centro urbano, deve essere mantenuta una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde. E' comunque possibile edificare fino al limite di tale perimetro a condizione che sia contestualmente realizzata una fascia attrezzata a verde alberato di profondità pari ad almeno 5 m per tutta la lunghezza del confine, in area limitrofa della stessa proprietà: tale possibilità è limitata ai casi di lotti confinanti di proprietà privata (senza interposizioni di viabilità o altre aree di proprietà di enti pubblici).

Alle condizioni di cui all'art. 4.3 [Tipi di intervento - Norme di intervento per edifici non conformi], sono fatti salvi i volumi, le superfici coperte, le altezze, le destinazioni esistenti, anche con interventi di demolizione e ricostruzione.

Art. 9 Ambito produttivo misto (*)

1. Definizione

E' l'insieme delle aree inserite all'interno del centro urbano, in un tessuto strutturato che esprime, sulla base di pianificazioni del passato, un'organizzazione degli spazi pubblici e un'equilibrata compresenza di funzioni tali da evolvere gradualmente verso un ambito misto consolidato.

Costituisce zona omogenea D secondo il DI 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-13 della LR 20/2000.

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3 [Usi del territorio], con le seguenti limitazioni:

* * *

PROVENIENZA DEL BENE - LOTTO 3

I beni oggetto del compendio risultano pervenuti alla xxx.xxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxx con atto di compravendita del notaio xxxxx xxxxx di xxxxxx (xx) rep. n. x.xxx del xx.xx.xxxx registrato e trascritto a Ravenna il xx.xx.xxxx ai n. xx.xxx /xx.xxx (v. allegato xx/c).

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTO 3

Dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di xxxxxxxx, risultano quale aggiornamento della *certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale* agli atti, con validità fino al xx.xx.xxxx, fermo restando quindi quanto già rilevato in detto certificato, le seguenti trascrizioni ed iscrizioni (v. allegato x ispezioni ipotecarie), relative agli immobili:

- *Foglio xxx, Particella xxx, sub xx– Categoria C/3 – Classe 6 – consistenza 164 mq– superficie catastale totale 178 mq - Rendita euro 525,13 – xxx xxxxx xxxxx n.x Piano S1-T – proprietà 1/1;*

TRASCRIZIONI

Non vi sono aggiornamenti rispetto a quanto citato nel certificato ipotecario speciale.

ISCRIZIONI

Non vi sono aggiornamenti rispetto a quanto citato nel certificato ipotecario speciale.

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, appaiono quali atti pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Art.xxxx/xx.xx.xxxx giudiziale (D.I. Trib. xx rep.xxxx/xxxx)**

A favore xxxxxxxx xxxxxxxx n. xxxxxxx xx.xx.xxxx

domicilio eletto in xxxxxxx x.xx xxxxxxx ,xx c/o Avv. xxxxxxx xxxxxxxx

Grava in xxxxxx F.xxx M.xxx/x-x; F.xxx M.xxxx/x-xx; F.xxx M.xxxx-xxxx; F.xxx M.xxx/xx;
quota 10401/50000 del F.xxx M.xxxx.

* * *

REGIME FISCALE – LOTTO 3

Fermo restando ogni verifica da parte del rogitante, la vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari da *persone giuridiche*, e comunque sarà soggetta a tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente come previsto dal D.L. n. 223/06 convertito in Legge 248/06 aggiornato dal D.L. 22.06.2012 n. 83.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA – LOTTO 3

Dall'indagine eseguita presso gli uffici competenti del Servizio Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione della xxxxxxxx xxxxxxxx sono stati reperiti i seguenti documenti amministrativi relativi all'immobile da stimare (V. allegato xxc):

- **Autorizzazione edilizia n. xxx/xx de xx.xx.xxxx Prot. xxxx del xx.xx.xxxx** (demolizione di edificio in xxx xxxxx xxxxx);
- **Concessione n. x Prot. xxx/xx del xx.xx.xxxx** (realizzazione di edificio ad uso direzione, commerciale e residenziale);
- **Concessione n. xxx Prot. xxx/xx del xx.xx.xxxx** (variante 1 a Concessione n. x prot. xxx/xx realizzazione di edificio ad uso direzione, commerciale e residenziale);
- **D.I.A. Prot. xxx del xx.xx.xxxx** (variante 2 a Concessione n. x prot. xxx/xx realizzazione di edificio ad uso direzione, commerciale e residenziale);
- **Agibilità parziale Prot. xxx/xx del xx.xx.xxxx prot. ed. n. xxx/xx-xxx/xx-xxx/xx**
- **D.I.A. Prot. xxxx del xx.xx.xxxx** (cambio d'uso senza opere da attività commerciale ed artigianale);

- **Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità: Silenzio assenso dopo presentazione di scheda tecnica descrittiva del xx.xx.xxxx (v. allegato xx/c).**

Dal confronto tra i documenti visionati (con particolare riferimento a **D.I.A. Prot. xxxx del xx.xx.xxxx** cambio d'uso senza opere da attività commerciale ed artigianale);

e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo svolto si sono riscontrate alcune difformità fisiche e/o geometriche (v. allegato xx), consistenti in:

Piano terra:

- Realizzazione di divisori interni in cartongesso funzionali all'esercizio dell'attività insediata di centro benessere, in assenza di titolo edilizio;

Piano Interrato

- Realizzazione di divisori interni in cartongesso in assenza di titolo edilizio;
- Cambio di funzione da deposito a locali dell'attività insediata.

L'aggiudicatario dovrà a parere dello scrivente, provvedere alla presentazione di SCIA A SANATORIA ai sensi dell'art. 17 L.R. 23.2004 per la regolarizzazione di quanto sopra evidenziato ed eventualmente rimuovere le opere difformi non regolarizzabili. Relativamente ai costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistico edilizia, ne verrà tenuto conto in sede di valutazione del bene.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, della Legge 47/85 nonché della L.R. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

* * *

IDONEITA' ALL'USO – LOTTO 3

- Dall'indagine eseguita presso gli uffici competenti del Servizio Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione della Romagna Faentina risulta agli atti **Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità: Silenzio assenso dopo presentazione di scheda tecnica descrittiva del**

xx.xx.xxxx (v. allegato xx/c). Tuttavia alla luce delle difformità riscontrate al punto precedente, sarà cura dell'aggiudicatario presentare nuova istanza SCEEA (segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità) al completamento della pratica di Scia a Sanatoria necessaria per regolarizzare l'immobile.

* * *

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO – LOTTO 2

Non necessario per l'immobile in oggetto.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE - LOTTO 3

L'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale sita in xxxxxx (xx) xxx xxxxx xxxxx civ. x si può descrivere come segue:

STRUTTURA:

Struttura in portante in cemento armato gettato in opera

FINITURE ESTERNE (v. doc fotografica allegato 9)

Le pareti esterne, dell'edificio con finitura ad intonaco civile di colore giallo chiaro.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero antracite con vetrocamera. Non c'è sistema di oscuramento e sulle vetrate del lato strada sono presenti delle vetrofanie pubblicitarie.

Le finiture esterne dell'edificio principale risultano in buono stato di manutenzione.(v. all.x)

FINITURE INTERNE.(v. doc fotografica allegato x)

Le finiture interne degli uffici risultano di tipo ordinario e in buono stato di manutenzione.

Si possono sintetizzare come segue.

- pavimenti al piano terra in ceramica formato cm 30x30 di colore chiaro montate in diagonale con fuga;
- scala di accesso al piano interrato rivestita da elementi in ceramica coordinati con il pavimento e dotati di fasce antiscivolo;

- Finitura interna delle pareti ad intonaco civile tinteggiate a tempera di colore chiaro;
- Bagni ai vari piani dotati di pavimento e rivestimento in ceramica e sanitari (w.c., bidet, lavandini e doccia) in ceramica bianca;
- porte interne in legno tamburate con impiallacciatura color legno naturale;
- Battiscopa in tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, in ceramica altezza cm 10 .

IMPIANTI

L'impianto elettrico. Del tipo sottotraccia con prese e punti luce in ogni ambiente;

Impianto di riscaldamento. Caldaie a gas per la produzione di acqua calda sanitaria necessaria per alimentare sia i ventilconvettori presenti nei vari ambienti che i bagni.

Impianto citofonico. Presente.

Impianto di raffrescamento: presente

Non è stato possibile reperire la certificazione energetica di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del C.C. gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

* * *

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE – LOTTO 3

L'immobile in oggetto fa parte di un condominio denominato "CONDOMINIO xxx xxxxxxxx xxxxxxxx xx" il cui amministratore è il dott. xxxxxx xxxxxxxx con sede con sede in xxxxxx.

Da prospetto ricevuto da suddetto amministratore risulta che le spese attribuibili all'immobile in oggetto risultano come segue (v. allegato xx):

- **Consuntivo ripartizioni per unità (esercizio ordinario 2021-2022)**

Saldo precedente	€ -1.283,75
Totale gestione	€ -538,87

Totale rate versate	€ 0.00
<u>Saldo complessivo</u>	<u>€ - 1.822,62</u>

- **Bilancio preventivo (esercizio ordinario 2022-2023)**

Saldo precedente	€ -1.822,61
Totale spese individuali preventivo	€ - 540,28
<u>Saldo complessivo</u>	<u>€ - 2.362,89</u>

Da verifica con l'amministratore risulta che il debito dell'esecutato nei confronti del CONDOMINIO xxx xxxxxxxx xxxxxxxx xx alla data del xx.xx.xxxx (ricevimento da parte del sottoscritto del consuntivo 2021-2022 e preventivo 2022-2023) risulta pari ad euro 2.362,89.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE – LOTTO 3

Le superfici commerciali dell'immobile in oggetto sono state computate al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie autorizzate e ragguagliate in base alle percentuali comunemente usate:

(Laboratorio artigianale P.T):

mq. 115,37 x 100%= mq.115,37

(Laboratorio artigianale P. interrato)

mq.67,20 x 100%= mq. 33,60

TOTALE SUP COMMERCIALE MQ.148,97

* * *

STIMA DEL BENE – LOTTO 3

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stimato a misura, considerando i valori per metro

quadrato di superficie ragguagliata tenendo, come riferimento le *Tabelle O.M.I. (v. allegato xx/c) Il semestre anno 2022 Comune di xxxxxx rilevate con il programma Geopoint di Agenzia delle Entrate Comune di xxxxxx-zona periferica residenziale – Codice zona D4* che riportano i seguenti prezzi:

-Negozi stato conservativo normale (da valore minimo €/mq 1.100 a valore max €/mq. 1.650.

Considerato l'attuale uso a laboratorio artigianale, nonostante il buono stato di conservazione si assume come Valore di riferimento €/mq. 1.500,00 (millecinquecento/00);

* * *

DEPREZZAMENTI – LOTTO 3

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568c.p.c, si operano le previste detrazioni, qualora pertinenti ed in particolare:

- Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, a tale fine quindi, considerando il buono stato di conservazione e le caratteristiche dell'immobile, si ritiene opportuno non applicare alcun deprezzamento;
- Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli ed agli oneri giuridici non eliminabili nel caso di procedimento esecutivo, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in relazione al rinvenimento di un contratto di locazione di fatto opponibile alla procedura, si procederà ad una detrazione per vincolo locativo del 10%, stante l'indisponibilità immediata del bene al decreto di trasferimento, pur in presenza di un canone locativo congruo ai valori di mercato;
- Relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà infine operata una detrazione del 10% del valore;
- Relativamente agli oneri per la regolarizzazione Urbanistica-Edilizia e la successiva

variazione catastale sarà valutato forfettariamente un deprezzamento di € 10.000,00 per spese tecniche, e diritti amministrativi;

- Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, per completezza e nello spirito di quanto sopra premesso, si evidenzia che queste assommerebbero per le unità in oggetto ad oggi € 2.362,89. In merito, lo scrivente si rimette comunque all'illustrissimo Giudice riguardo all'effettiva applicabilità di tale detrazione.

* * *

CONTEGGI DI STIMA – LOTTO 3

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, sopra descritto, viene pertanto determinato come segue:

c) *Laboratorio artigianale (piano terra) e deposito piano interrato*

Totale superficie commerciale mq. 148,97 €/mq 1.500,00=	€ 223.455,00
- Detrazione per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile	€ - 0,00
restano	€ 223.455,00
- Detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili (contratto di locazione) 10%	€ - 22.345,50
restano	€ 201.109,50
- Detrazioni per oneri di regolarizzazione urbanistica-edilizia	€ -10.000,00
restano	€ 191.109,50
- Detrazione per assenza di garanzie per vizi e per le modalità di vendita del bene (-10%)	€ - 19.110,95
restano	€ 171.998,50
- Detrazione per spese condominiali insolute	€ - 2.362,89

restano € 169.635,61

Valore dell'immobile arrotondato per eccesso € 170.000,00

RIEPILOGO – LOTTO 3

Il più probabile valore di mercato degli immobili da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

LOTTO 3: VALORE DI MERCATO della piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

*Foglio xxx, Particella xxx, sub xx– Categoria C/3 – Classe 6 – consistenza 164 mq–
superficie catastale totale 178 mq - Rendita euro 525,13 –xxx xxxxx xxxxx n.x Piano
S1-T*

EURO 170.000,00 (centosettantamila/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna xx.xx.xxxx

IL CONSULENTE TECNICO

(xxx. xxxxxxxx xxxxxxxx)

ALLEGATI

1. Atto di pignoramento immobiliare
2. Certificato notarile
3. Ispezioni ipotecarie
4. Documentazione catastale LOTTO 1
5. Documentazione catastale LOTTO 2
6. Documentazione catastale LOTTO 3
7. Documentazione fotografica LOTTO 1
8. Documentazione fotografica LOTTO 2
9. Documentazione fotografica LOTTO 3
- 10/a Documentazione amministrativa SUE LOTTO 1
- 10/b Documentazione amministrativa SUE LOTTO 2
- 10/c Documentazione amministrativa SUE LOTTO 3
- 11/a Atto di provenienza LOTTO 1
- 11/b Atto di provenienza LOTTO 2
- 11/c Atto di provenienza LOTTO 3
- 12/a Tabella dei valori di riferimento (OMI) LOTTO 1
- 12/b Tabella dei valori di riferimento (OMI) LOTTO 2
- 12/c Tabella dei valori di riferimento (OMI) LOTTO 3
- 13 contratto di locazione opponibile alla procedura Lotto 2;
- 14 contratto di locazione opponibile alla procedura Lotto 3
- 15 Spese condominiali- Bilancio condominio lotto 3
- 16 Planimetrie stato attuale Lotto 1
- 17 Planimetrie stato attuale lotto 2
- 18 Planimetrie stato attuale lotto 3