

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

cc

N° Gen. Rep. **172/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-12-2018 ore 09:30

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa IOLANDA CARNEVALE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 1 - Unico
--

Esperto alla stima: Geometra Daniela Goldoni
Codice fiscale: GLDDNL63D58D548Z
Partita IVA: 00905530382
Studio in: Via A. Lollio, 10 - 44121 FERRARA
Telefono: 0532/204859
Fax: 0532/204859
Email: danigold@tin.it
Pec: daniela.goldoni@geopec.it

Beni in **Terre del Reno (FE)**
Frazione **San Carlo**
Via Statale nn. 65 - 67

Lotto 1 - Unico

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A.

Abitazione con lavanderia e garage, sita in Comune di Terre del Reno (FE), (Comune catastale Sant'Agostino), frazione San Carlo, Via Statale nn. 65 - 67.

Quota e tipologia del diritto

1/6 di [redacted] **rietà**

Cod. Fis. [redacted] Residenza: Via Cesare Cremonino n° 20 int. 7, Cento (FE)

- Stato Civile: libero.

3/6 di [redacted]

Cod. Fis. [redacted] Residenza: presso l'immobile - Stato Civile: libero.

Compr

[redacted], per la quota di

2/6 della piena proprietà.

Note: A seguito della richiesta effettuata al Comune di Terre del Reno, i Servizi Demografici in data 07/08/2018 hanno rilasciato il Certificato di Residenza dal quale risulta che la Sig.ra [redacted] è residente in Via Statale n° 65, San Carlo.

Ad esito della richiesta presentata al Comune di Cento, l'Ufficio dello Stato Civile in data 17/09/2018 ha inviato gli Estratti per riassunto dei registri degli atti di nascita, con nessuna annotazione, dai quali si evince che M [redacted] è di stato civile libero.

Identificato al Catasto Terreni

Comune Sant'Agostino, foglio 46, particella 60, qualità Ente Urbano, superficie catastale 585 mq.

Derivante da: Variazione identificativi per allineamento mappe del 04/12/2003 protocollo n. FE0210225 (n. 2770.1/2203). Partita 1.

Note: Area a sedime dell'edificio d'abitazione ed area scoperta.

Identificato al Catasto Terreni

Comune Sant'Agostino, foglio 46, particella 61, qualità Ente Urbano, superficie catastale 38 mq.

Derivante da: Variazione identificativi per allineamento mappe del 04/12/2003 protocollo n. FE0210235 (n. 2771.1/2203). Partita 1.

Note: Area a sedime dell'edificio di cui sono parte la lavanderia, il garage e la centrale termica comune.

Identificato al Catasto Fabbricati

Intestazione: [redacted],

proprietà per 1/6 [redacted]

proprietà per 1/2; [redacted]

proprietà per 1/3 bene personale, Comune Sant'Agostino, foglio 46, particella 60 graffata alla particella 61 Sub 1, scheda catastale n. 0201410 Prot. n. 142 del 30/01/1971, indirizzo Via Statale n° 65, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 252 mq., totale escluse aree scoperte 223 mq., rendita € 976,10.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Note: Abitazione e lavanderia.

Confini Abitazione: corte comune sui quattro lati. Lavanderia: corte comune, c.t. comune, ragioni Mirandola-Zaniboni, ovvero.

Identificato al Catasto Fabbricati

Intestazione: [REDACTED]

proprietà per [REDACTED]

proprietà per 1/2; [REDACTED]

proprietà per 1/3 bene personale, Comune Sant'Agostino, foglio 46, particella 61, subalterno 2, scheda catastale n. 0201411 Prot. n. 141 del 30/01/1971, indirizzo Via Statale n° 67, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq., superficie totale 47 mq., rendita € 169,40.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Note: Garage.

Confini: corte comune, ragioni [REDACTED], ovvero.

Identificato al Catasto Fabbricati

Comune Sant'Agostino, foglio 46, particella 60, subalterno 2, Elaborato Planimetrico Prot. n. FE0036777 del 22/06/2018, indirizzo Via Statale n° 53, piano T.

Derivante da: Variazione del 20/06/2018 protocollo n. FE0036777 in atti dal 22/06/2018 rettifica Elab. Planim. (n. 9378.1/2018).

Note: Bene comune non censibile - Corte comune.

I dati sopra riportati sono stati desunti dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali nel mese di luglio 2018.

Conformità catastale

— Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al Catasto Terreni in mappa non sono precisamente rappresentate le sagome del fabbricato d'abitazione e dell'edificio in corpo staccato, inoltre non risultano inserite la veranda ed il ripostiglio insistenti sulla corte comune; in banca dati parte della superficie effettiva del Map. 61 risulta erroneamente attribuita alla superficie del Map. 60.

Al Catasto Fabbricati le planimetrie dell'abitazione con la lavanderia e quella del garage non sono precisamente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi. A seguito della variazione dell'anno 2018 nell'Elaborato Planimetrico risulta variata l'identificazione della u.i. d'abitazione individuata dal Map. 60 Sub 1 graffato al Map. 61 Sub 1, detta variazione d'identificativo non risulta in banca dati; inoltre è stato soppresso il Map. 61 Sub 6 che identificava la centrale termica comune, il Sub 6 è rappresentato nell'Elaborato Planimetrico, ma non è presente in banca dati; si rileva inoltre che nell'Elaborato Planimetrico non è precisamente rappresentata la sagoma dell'edificio d'abitazione. La veranda ed il ripostiglio insistenti sulla corte comune non sono censiti. In banca dati vi è un errore di toponomastica in quanto è errato il c.n. 53 attribuito alla corte comune.

— Regularizzabili mediante: al Catasto Terreni redazione di Tipo Mappale con pratica Pregeo per l'aggiornamento della mappa. Per quanto concerne l'errata attribuzione delle superfici ai Mapp. 60 e 61 è possibile inoltrare istanza di correzione/rettifica all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali.

Al Catasto Fabbricati per quanto concerne le difformità riscontrate nelle planimetrie le stesse verosimilmente non incidono significativamente sul classamento degli immobili, pertanto non necessitano della relativa variazione. Occorre invece presentare pratica Docfa ed Elaborato

Planimetrico per la rettifica delle ulteriori irregolarità riscontrate.

Si precisa che le pratiche di aggiornamento catastale devono essere valutate anche in relazione alla regolarizzazione edilizia-urbanistica degli immobili.

Per quanto concerne le operazioni di aggiornamento catastale inerenti la regolarizzazione degli immobili, i relativi adempimenti ed oneri saranno a cura e spese di tutti gli aventi titolo.

La spesa da sostenere sarà da ripartire in quota proporzionale tra tutti i comproprietari.

Quota parte spese minime: € 700,00.

I costi minimi presunti e puramente indicativi delle spese tecniche inerenti la regolarizzazione catastale degli immobili, oltre ai relativi diritti, sono stati quantificati forfettariamente, al netto degli accessori di legge e si riportano nella valorizzazione del bene.

Si precisa che gli adempimenti ed i costi minimi sopra descritti, oltre a tutto quanto non determinabile in questa sede, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Tutto quanto sopra illustrato è stato riportato a puro titolo indicativo, limitatamente a quanto è stato possibile accertare in questa sede.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Fabbricato ad uso civile abitazione, unifamiliare, distribuito ai piani terra e primo, libero sui quattro lati e da terra a cielo, con lavanderia e garage ubicati al piano terra di un altro edificio in corpo staccato, comprendente la centrale termica comune ed una porzione immobiliare di altra proprietà; detto edificio è di due piani fuori terra e libero su tre lati. La corte comune è circostante ai due fabbricati; sull'area cortiliva insistono una veranda ed una tettoia poste sul retro dell'edificio principale ed al servizio dell'abitazione, oltre ad un ripostiglio ubicato sul retro del fabbricato in corpo staccato. Tutte le unità immobiliari hanno accessi indipendenti dall'area scoperta comune.

Agli immobili compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui sono parte la lavanderia ed il garage, oltre ai proporzionali diritti sulla c.t. comune e sulla corte comune.

I beni vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

Caratteristiche zona: semicentrale, normale.

Area urbanistica: residenziale, a traffico scorrevole, con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Principali collegamenti pubblici: autopullman di linea, Strada Statale 225.

3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono occupati dalla debitrice Sig.ra [REDACTED] che vi risiede.

A seguito dell'accesso agli atti compiuto presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara in data 29/08/2018, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o preliminari di vendita inerenti gli immobili in oggetto, dalla ricerca eseguita dal personale preposto sono stati individuati due contratti di comodato registrati a Cento, dove dante causa risulta [REDACTED]

[REDACTED] ha l'immobile non è identificato. Si è pertanto provveduto ad inoltrare istanza all'Ufficio Territoriale di Cento ed è risultato che un contratto riguarda beni mobili, mentre il contratto n. 235 registrato il 21/01/1997 non è stato reperito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Non conosciute.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*
Non conosciuti.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico*
Non conosciuti.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso*
Non conosciute.

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

4.2.1 *Iscrizioni*

– Ipoteca giudiziale, annotata, a favore di [redacted] di Reno (BO), [redacted] derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario Tribunale di Bologna in data 19/05/2015 al n. 2798/2015; iscritta a Ferrara in data 12/06/2015 ai nn. 8671/1053.

Importo ipoteca: € 50.000,00. Importo capitale: € 26.058,00.

Note: Grava il diritto di proprietà per la quota di 1/3 degli immobili in oggetto, oltre ad altri beni.

– Annotazione restrizione di beni, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 24/01/2018 al n. 300080, iscritta a Ferrara in data 16/03/2018 ai nn. 4252/679.

Note: Riguarda immobili diversi da quelli in oggetto.

4.2.2 *Pignoramenti*

[redacted]
derivante da verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario Ufficiale Giudiziario di Ferrara in data 22/05/2018 al n. 2034, trascritto a Ferrara in data 14/06/2018 ai nn. 9718/6664.

Note: Grava il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 5/6, degli immobili in oggetto.

– Annotazione restrizione di beni, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 06/07/2018 al n. 172, trascritta a Ferrara in data 02/08/2018 ai nn. 12920/2233,

Note: E' stato annotato di cancellazione il verbale di pignoramento immobiliare, in forza di provvedimento del Tribunale di Ferrara nella presente esecuzione immobiliare, in cui è stata ordinata la cancellazione della trascrizione del pignoramento limitatamente alla quota di 1/6 del diritto di piena proprietà che erroneamente e' stato ritenuto spettante [redacted]

4.2.3 *Altre trascrizioni*
Non conosciute.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

I dati sopra riportati sono stati desunti dalla Relazione Notarile Catastale - Ipotecaria Ventennale agli atti della procedura. Dalle Ispezioni Ipotecarie per dati anagrafici, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in aggiornamento dal 26/06/2018 al 27/08/2018, a nome [redacted] reperita la formalità inerente l'Annotazione del 02/08/2018 nn. 12920/2233 sopra riportata, a nome [redacted] in sono state reperite ulteriori note. E' stato inoltre effettuato l'aggiornamento dal 28/03/2018 al 27/08/2018 a nome di [redacted] [redacted] comproprietaria non eseguita, per la quale non sono state reperite note.

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: gli immobili non fanno parte di un Condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli: non conosciuti.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: non conosciuto.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

da ante ventennio ad oggi, in forza di denuncia di successione di [REDACTED]

registrata a Cento, in data 15/12/1993, al n. 17 Vol. 184; trascritta a Ferrara, in data 14/02/1998, ai nn. 2092/1633.

Note: Riguarda gli immobili in oggetto oltre ad altri beni. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: sì. Accettazione tacita della eredità in forza di atto Notaio Domenico Maglione di Cento (FE) in data 19/06/2009 Rep. n. 9651/5592, trascritto a Ferrara il 10/07/2009 ai nn. 12813/7825.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] nota indivisa di 1/3 della piena proprietà, **proprietario da ante ventennio ad oggi**, in forza di denuncia di successione [REDACTED]

ai nn. 2092/1633.

Note: Riguarda gli immobili in oggetto oltre ad altri beni. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: sì. Accettazione tacita della eredità in forza di atto Notaio Domenico Maglione di Cento (FE), in data 19/06/2009 Rep. n. 9653/5594, trascritto a Ferrara il 10/07/2009 ai nn. 12816/7827.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

da ante ventennio al 24/07/2015, in forza di denuncia di successione [REDACTED]

na [REDACTED] in data 17/06/1993, registrata a Cento, in data 15/12/1993, al n. 17 Vol. 184; trascritta a Ferrara, in data 14/02/1998, ai nn. 2092/1633.

Note: Riguarda gli immobili in oggetto oltre ad altri beni. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: sì. Accettazione tacita della eredità in forza di atto Notaio Domenico Maglione di Cento (FE) in data 19/06/2009 Rep. n. 9651/5592, trascritto a Ferrara il 10/07/2009 ai nn. 12813/7825.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

24/07/2015, registrata a Cento, in data 22/07/2016, al n. 211 Vol. 9990; trascritta a Ferrara, in data 31/08/2016, ai nn. 14995/10026.

Note: Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: sì. Accettazione tacita della eredità in forza di atto del Tribunale di Ferrara, in data 25/09/2017 Rep. n. 1628, trascritto a Ferrara il 19/10/2017 ai nn. 17197/11888.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] (già con quota indivisa di 2/3 come piena proprietà) proprietaria dal 24/07/2015 ad oggi, (comproprietaria non esecutata), in forza di atto giudiziario, decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Ferrara, in data 22/07/2016, al n. 211 Vol. 9990; trascritta a Ferrara, in data 31/08/2016, ai nn. 14995/10026.

Note: Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: sì. Accettazione tacita della eredità in forza di atto del Tribunale di Ferrara, in data 25/09/2017 Rep. n. 1628, trascritto a Ferrara il 19/10/2017 ai nn. 17197/11888.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

proprietaria dal 19/03/2018 ad oggi, (comproprietaria non esecutata), in forza di atto giudiziario, decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Ferrara, in data 19/03/2018, al n. 300356/ Cron. 729; trascritto a Ferrara, in data 28/03/2018, ai nn. 4928/3481.

Note: Il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/3, degli immobili in oggetto, oltre ad altro bene, veniva trasferito [REDACTED]

I dati sopra riportati sono stati desunti dalla Relazione Notarile Catastale - Ipotecaria Ventennale agli atti della procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito dell'inoltro della Richiesta di visione e/o copia di documenti amministrativi al Comune di Terre del Reno, ad esito delle ricerche effettuate dal preposto ufficio, come da comunicazione Prot. n. 17678/17935 del 31/08/2018, sono state reperite le seguenti pratiche:

Numero pratica: 290

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruzione

Per lavori: di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/12/1954 al n. di prot. 8981

Rilascio in data 17/12/1954 al n. di prot. 8981 Permesso di Costruzione n. 290

Abitabilità/agibilità in data 09/08/1957 al n. di prot. 6073 Permesso di Abitabilità n. 177

Note: I lavori sono iniziati in data 17/12/1954 e terminati in data 10/11/1956.

Riguarda l'edificio d'abitazione.

Numero pratica: 494

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di realizzazione della recinzione dell'area cortiliva dell'abitazione.

Presentazione in data 14/11/1956 al n. di prot. 8298

Rilascio in data 29/11/1956 al n. di prot. 8298 Permesso n. 494

Numero pratica: 1568

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruzione

Per lavori: di sopraelevazione di un fabbricato ad uso civile abitazione.

Presentazione in data 27/08/1968 al n. di prot. 5004

Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 5004 Permesso di Costruzione n. 1568

Abitabilità/agibilità in data 07/07/1970 al n. di prot. 4579 Permesso di Abitabilità n. 631

Note: Trattasi della sopraelevazione del fabbricato all'epoca già esistente adibito a proservizio.

Riguarda l'edificio in corpo staccato dove sono ubicati la lavanderia, il garage e la c.t. comune, oltre ad altra porzione immobiliare non oggetto della presente procedura.

Non avendo reperito la pratica inerente la costruzione originaria del proservizio, si cita la presente pratica in quanto il progetto alla stessa allegato nello stato di fatto rappresenta la porzione preesistente dell'edificio, ove sono ubicati il garage, la lavanderia e la c.t. comune.

I lavori sono iniziati il 09/09/1968 ed ultimati il 30/06/1970.

7.1 Conformità edilizia

_ Irregolarità riscontrate.

Si premette che per quanto concerne eventuali irregolarità riguardanti le parti comuni, ad eccezione della veranda e della tettoia che pur insistendo sulla corte comune sono di fatto in uso al fabbricato principale d'abitazione, le stesse non vengono specificatamente trattate nel presente capitolo in quanto la relativa regolarizzazione o rimessa in pristino riguarda tutti gli aventi diritto sulle stesse e la spesa da sostenere sarà da ripartire in quota proporzionale tra tutti i comproprietari. Si precisa che detti adempimenti e costi saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto concerne l'edificio d'ABITAZIONE, dal raffronto tra il progetto legittimato e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti irregolarità, da valutare anche in considerazione di quanto stabilito dall'art. 19 bis Tolleranza della L.R. n. 23/2004: il fabbricato è stato realizzato di differente sagoma, di maggiore superficie e volume, con modifiche interne e di prospetto; inoltre la cucina è stata adibita a pranzo ed il locale servizio a cucina.

Sono state realizzate sulla corte comune, in assenza di titolo abilitativo e non condonate, la VERANDA e la TETTOIA al servizio dell'abitazione.

A riguardo della LAVANDERIA e del GARAGE, si precisa che non è stato reperito il titolo edilizio inerente la loro costruzione originaria e detti locali, unitamente alla c.t. comune e ad altri vani accessori ora facenti parte di un'altra unità immobiliare di diversa proprietà, sono rappresentati nello stato di fatto della tavola di progetto nella Pratica edilizia n. 1568, quale fabbricato esistente adibito a proservizio. Considerato che detta pratica si è conclusa con il rilascio del Permesso di Abitabilità, ritenendo che in sede di sopralluogo l'Ufficiale Sanitario abbia riscontrato anche i locali non oggetto di intervento, in carenza di altro titolo abilitativo non reperito, la costruzione dei proservizi può ritenersi legittimata dal suddetto titolo inerente la sopraelevazione del fabbricato esistente. Pertanto dal raffronto tra lo stato di fatto rappresentato nella tavola di progetto legittimato e lo stato dei luoghi, nella lavanderia e nel garage si è riscontrata una minore altezza interna, la realizzazione di modifiche interne e di prospetto, oltre alla creazione del camino.

_ Regolarizzabili mediante.

Ad esito delle verifiche che è stato possibile compiere in questa sede, si riferisce quanto segue.

- A riguardo dell'ABITAZIONE, in riferimento al Permesso di Costruzione Prot. n. 8981/1954 P.E. n. 290, concluso con Permesso di Abitabilità nel quale sono riportati i visti dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, si ritiene che le irregolarità rilevate inerenti la differente sagoma, la maggiore superficie e volume, le modifiche interne e di prospetto, siano qualificabili quali difformità realizzate in corso d'opera, durante la costruzione del fabbricato, e mai denunciate quali varianti; quindi, verosimilmente, possono rientrare nelle tolleranze costruttive, quali parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione del suddetto titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 19 bis, comma 1ter, L.R. n. 23/2004. Pertanto, se le modifiche riscontrate possono essere ricondotte a dette tolleranze, non costituendo violazione edilizia non necessitano di sanatoria.

Si precisa che le tolleranze attengono al campo edilizio ed ai relativi procedimenti, perciò non si applicano alle discipline speciali aventi incidenza sull'attività edilizia, quali le normative in materia di paesaggio, quelle sulla sicurezza statica ed antisismica, quelle attinenti alla sicurezza antincendio, ecc. Per queste normative settoriali operano, eventualmente, le forme di tolleranza previste dalla medesima disciplina. Considerando che le tolleranze operano esclusivamente ai fini edilizi, rimangono da verificare i requisiti igienico-sanitari delle parti eseguite in difformità dal progetto che potrebbero necessitare di eventuali adeguamenti.

Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico-sanitaria e quella contenuta nel Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al

D.Lgs. n. 42/2004, qualora applicabile al caso in specie.

Le tolleranze esecutive di cui all'art. 19bis, comma 1ter, L.R. n. 23/2004, devono essere dichiarate secondo quanto stabilito al comma 1quater del predetto art. 19 bis.

Per quanto concerne le modifiche riguardanti gli originari vani cucina e servizio, attualmente destinati a pranzo e cucina, presumibilmente eseguite in epoca successiva, si prevede il ripristino degli stessi in conformità allo stato legittimato, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari.

- Le difformità riscontrate nella LAVANDERIA e nel GARAGE, da valutare anche in considerazione di quanto stabilito dall'art. 19bis Tolleranza della L.R. n. 23/2004, appaiono regolarizzabili, fatto salvo il rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti al momento della realizzazione degli abusi ed al momento della presentazione della pratica di sanatoria, con Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 17 L.R. n. 23/2004, mediante SCIA a Sanatoria.

Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, la sanatoria può essere altresì ottenuta, ai soli fini amministrativi, qualora gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della pratica.

Tenuto conto che le opere oggetto di sanatoria verosimilmente sono state eseguite anteriormente all'entrata in vigore della L.R. n. 23/2004, il titolo a sanatoria è subordinato al pagamento della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 37 D.P.R. n. 380/2001, ovvero di una somma non superiore ad € 5.164,00 e non inferiore ad € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile.

La richiesta del titolo in sanatoria è altresì subordinata a quanto disposto dalla L.R. n. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico" e ss.mm., oltre alle ulteriori norme di settore qualora applicabili al caso in specie, con l'eventuale applicazione delle relative sanzioni.

La Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) è facoltativa.

Sono dovuti i diritti comunali per la SCIA a Sanatoria ed eventualmente per la SCEA.

- A riguardo della VERANDA, considerando che la stessa verosimilmente non è sanabile, se ne prevede la rimozione unitamente alla contigua TETTOIA. Si precisa che la demolizione di opere abusive non necessita di titolo edilizio o comunicazione.

- Il tutto fatti salvi i diritti dei terzi.

_ Oneri

A riguardo della SCIA a Sanatoria per la regolarizzazione della lavanderia e del garage, non essendo possibile in questa sede determinare la quantificazione della sanzione pecuniaria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e dei diritti, si riportano le spese minime presunte e puramente indicative per la regolarizzazione dell'immobile, tenuto conto della sanzione minima di legge sopra indicata e delle spese tecniche che vengono quantificate forfettariamente, al netto degli accessori di legge e riportate nella valorizzazione del bene, sommate ai costi per la regolarizzazione catastale.

Spese minime: € 3.000,00.

Si precisa che da detta quantificazione sono esclusi i costi delle opere di ripristino/rimozione e gli eventuali adeguamenti riguardanti l'abitazione, la veranda e la tettoia; sono inoltre escluse le ulteriori sanzioni previste dalle norme di settore eventualmente applicabili al caso in specie, oltre a tutto quanto non determinabile in questa sede. Si precisa che tutti i costi, oltre alle spese minime sopra indicate, non precisamente computabili in questa sede, saranno a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Tutto quanto sopra illustrato, inerentemente sia alla regolarizzazione dei beni che al relativo regime sanzionatorio, è stato riportato a puro titolo indicativo, limitatamente a quanto è stato possibile accertare in questa sede, ed è stato valutato in via cautelativa congiuntamente al Geom. Orianna Roncarati Istruttore Tecnico Edilizia Privata, sentito il parere dell'Arch. Elena Melloni Responsabile del Settore Edilizia Territorio, del Comune di Terre del Reno, alla data del 17/09/2018, sulla base delle normative vigenti in materia, il tutto fatte salve diverse e/o più aggiornate interpretazioni da parte degli uffici preposti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Inquadramento urbanistico

Strumento urbanistico Approvato:	PRG Vigente nel Comune di Sant'Agostino Variante Generale.
In forza della delibera:	di Giunta Provinciale n. 75 del 27/02/2007 per l'assestamento delle aree residenziali, con presa d'atto delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 22/06/2007 e con delibera di G.P. n. n. 142 del 26/04/2008 per l'assestamento delle aree produttive, con presa d'atto delibera di C.C. n. 30 del 22/06/2007.
Zona omogenea:	B1 - Zona Residenziale di Consolidamento.
Norme tecniche di attuazione:	Variante Generale 2001 approvata con delibera G.P. n. 54 del 18/02/2003. Art. 21.
Strumento urbanistico Approvato:	PIANO DELLA RICOSTRUZIONE ZONIZZAZIONE ACUSTICA
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 40 del 31/07/2015.
Zona omogenea:	Microzonazione Sismica: - Aree a rischio liquefazione - Aree a rischio elevato. Zonizzazione Acustica: - Stato di fatto: Classe IV Aree di intensa attività umana (diurno 65 dB(A), notturno 55 dB(A). Art. 3 DPCM 14/11/1997.
Norme tecniche di attuazione:	di cui all'atto di C.C. n. 40 del 31/07/2015 di approvazione del piano.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	PRG Uf = 0,6 mq./mq. - fino ad un massimo di If di 2,2 mc./mq.
Altezza massima ammessa:	H max = 9,50 mt.
Altro:	Distacchi = secondo quanto prescritto all'art. 5 delle norme, con eccezione degli interventi R6, R7, R9, R11, che possono essere edificati fino a m. 3 dai confini quando l'altezza del fabbricato non supera i 3,00 mt., (VR 2005) nel rispetto di quanto previsto dall'art. 5 delle norme per le pareti finestrate. Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 13 delle Norme.

Note:	I dati sopra riportati sono stati desunti dalla Cartografia Interattiva alla data del 19/09/2018 e dalle informazioni assunte dal geom. Orianna Roncarati Istruttore Tecnico Edilizia Privata del Comune di Terre del Reno.
-------	---

Descrizione: Abitazione con lavanderia e garage
di cui al punto A

L'abitazione internamente ha le pareti in muratura, intonacate e tinteggiate, in parte rivestite con carta da parati ed in parte con piastrelle di ceramica nel vano pranzo, nella cucina e nel bagno; i soffitti sono intonacati e tinteggiati, rivestiti in perlinatura di legno nel salotto; i pavimenti sono in graniglia di marmo, in parquet ed in ceramica; i battiscopa sono in legno; la porta d'ingresso è in legno con infisso esterno in alluminio anodizzato e vetro; le porte interne sono in legno con specchiature in vetro ed in legno tamburate; le finestre e le portefinestre sono corredate di telai in legno verniciati e vetri semplici, telai esterni in alluminio anodizzato e vetro, avvolgibili in plastica e zanzariere; le soglie ed i bancali sono in marmo; la scala è rivestita in graniglia di marmo e la ringhiera è in ferro; il balcone ha il pavimento in gres e la ringhiera in ferro. Vi è una botola di accesso al sottotetto ispezionabile. Il bagno finestrato è accessoriatato di lavabo, bidet, vaso e vasca. Gli impianti sono eseguiti sottotraccia. L'impianto elettrico è autonomo; gli impianti idrico e di riscaldamento sono comuni, i radiatori sono in ghisa ed i termoarredo in alluminio; vi è un camino nel salotto; al p.p. vi è uno split dell'impianto di condizionamento con unità esterna; l'immobile è dotato di impianto di allarme e videocitofono. L'abitazione si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.

La veranda insistente sulla corte comune, in uso all'abitazione, è costituita da un'intelaiatura apribile in alluminio anodizzato e vetro. La contigua tettoia, anch'essa insistente sulla corte comune, è costituita dalla medesima intelaiatura della veranda.

La lavanderia internamente ha le pareti in muratura, intonacate e tinteggiate come il soffitto, in parte rivestite in piastrelle di ceramica; il pavimento è in ceramica; la porta interna è a soffietto in plastica; la finestra è corredata di telaio in legno verniciato e vetro, zanzariera e scuri esterni in legno. Il locale è dotato degli impianti elettrico, idrico e gas; vi è l'attacco della lavatrice ed un camino. Si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Il garage internamente ha le pareti in muratura, intonacate e tinteggiate come il soffitto; il pavimento è in tavole di laterizio; il portone è in legno con sopra luce in vetro; la finestra è corredata di infisso in ferro e vetro; la porta interna scorrevole è in legno verniciato. Si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

La c.t. comune internamente ha le pareti in muratura, intonacate e tinteggiate come il soffitto, in parte rivestite in piastrelle di ceramica; il pavimento è in tavole di laterizio; la porta esterna è in legno con sopra luce in vetro. Gli impianti sono esterni. La caldaia murale per la produzione di acqua calda e riscaldamento è comune, è alimentata a gas metano, nel vano vi è un radiatore in ghisa ed un box doccia. Si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Non sono state esibite le Dichiarazioni di Conformità degli impianti ai sensi di legge.

L'abitazione è così composta: al p.t. ingresso, studio, soggiorno, pranzo, cucina, salotto e vano scala; al p.p. corridoio di disimpegno, quattro vani letto matrimoniali, bagno finestrato e balcone; oltre alla lavanderia ed al garage. Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 283,00.

La veranda ha una superficie lorda di circa mq. 11,00. La tettoia ha una superficie di circa mq. 3,00.

L'abitazione è posta al piano terra e primo, la lavanderia ed il garage al piano terra.

L'abitazione ha un'altezza utile interna di circa m. 3,07 al p.t. e m. 3,11 al p.p.; la lavanderia di circa m. 2,74; il garage di circa m. 2,76.

Condizioni generali

L'edificio principale d'abitazione ha la struttura in muratura, esternamente prevalentemente intonacata e tinteggiata ed in parte in muratura a faccia a vista, è corredata di zoccolo in marmo e marciapiede perimetrale; i solai sono in latero-cemento; il tetto è a falde con sovrastante manto in tegole e le lattonerie sono in rame.

Il fabbricato in corpo staccato ha la struttura in muratura, intonacata e tinteggiata, in parte corredata di zoccolo in marmo e marciapiede perimetrale; i solai sono in latero-cemento; il tetto è a falde con sovrastante manto in tegole e le lattonerie sono in rame; la pensilina è in cemento con sovrastante copertura in coppi; vi è una scala esterna di accesso all'unità posta al piano primo.

La corte comune sul fronte strada ha una recinzione costituita da basamento e colonne in muratura con ringhiera in ferro, i cancelli pedonale e carrabile sono in ferro; sui restanti lati la recinzione è in rete metallica e paletti; l'area scoperta in parte è ghiaia, in parte è pavimentata in cemento ed in parte è piantumata anche con alberature di alto fusto. Sull'area cortiliva comune, oltre alla veranda ed alla contigua tettoia descritte nel capitolo che precede, vi insiste un ripostiglio costituito da un'intelaiatura di alluminio anodizzato e vetro, ubicato sul retro ed in aderenza al fabbricato in corpo staccato.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

L'edificio d'abitazione è stato costruito nel 1956.

Il fabbricato d'abitazione e l'edificio in corpo staccato sono entrambi composti da n. 2 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq.
Abitazione	Sup. reale lorda	221,00
Balcone	Sup. reale lorda	6,00
Lavanderia	Sup. reale lorda	10,00
Garage	Sup. reale lorda	46,00
		283,00

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

A seguito di tutto quanto descritto nei capitoli che precedono, si passa alla determinazione del valore delle unità immobiliari in oggetto, costituite da un'abitazione con lavanderia e da un garage, pignorate per la quota pari a 4/6 della piena proprietà, per le quali si ritiene economicamente conveniente ed opportuna l'alienazione in un solo lotto.

Nella presente stima si tiene conto delle spese minime occorrenti alla regolarizzazione catastale ed edilizia-urbanistica degli immobili, come descritte nei relativi capitoli e riportate al successivo punto 8.4; si considera inoltre che i beni necessitano di ripristini/rimozioni ed eventuali adeguamenti, come precisato nel capitolo Conformità edilizia.

Ai fini della valutazione gli immobili si considerano liberi.

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza del bene nel suo complesso; assunte informazioni sull'andamento del mercato immobiliare per beni simili per caratteristiche, ubicazione e consistenza; consultate le quotazioni medie per la rilevazione dei prezzi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, si procede alla stima a corpo.

8.2 Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione con lavanderia e garage	€ 125.000,00	€ 83.333,33

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min. 15%):

€ - 12.500,00

Spese minime di regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale:

€ - 3.700,00

Arrotondamento:

€ - 133,33

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 67.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 67.000,00

Data generazione
30/10/2018

L'Esperto alla stima
Geometra Daniela Goldoni