DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

La presente *Due Diligence* Immobiliare viene redatta allo scopo di evidenziare gli elementi, essenziali, che caratterizzano l'immobile esaminato, prendendo in esame gli aspetti legali, tecnici e amministrativi. L'esame preliminare di tutti i profili sotto elencati è indispensabile per la conoscenza degli "*asset*" e per la determinazione di eventuali difformità e criticità che possono impedire l'immediata commercializzazione del bene ed il suo utilizzo; indicando altresì i costi di eventuali regolarizzazioni tecniche/amministrative e/o interventi di manutenzione.

1. **Descrizione dell'immobile**

Il fine è quello di descrivere ed analizzare il bene in oggetto, prendendo in considerazione le caratteristiche del sito su cui è inserito e le caratteristiche specifiche del bene stesso.

- Ubicazione dell'immobile;
- descrizione del bene e delle caratteristiche costruttive, oltre alla zona d'insediamento;
- consistenze;
- segnalare almeno 3 confini.

2. **Profilo legale e amministrativa**

Si sostanzia nell'evidenziare i rischi legali legati al trasferimento della proprietà immobiliare e alla sua gestione.

- Provenienza e titolarità;
- stato occupazionale;
- situazione condominiale (Passività e obblighi contrattuali derivanti da rapporti giuridici in essere, rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria, tabelle millesimali e Regolamento di Condominio);
- situazione consortile (Passività e obblighi contrattuali derivanti da rapporti in essere).

3. **Servitù e vincoli**

Il fine è quello di verificare e segnalare l'esistenza di gravami, vincoli o servitù.

- Servitù;
- vincoli (specificando se sottoposto a vincolo monumentale).

4. **Profilo catastale**

Consta nell'accertare la situazione catastale dell'immobile e la rispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e gli atti catastali.

- Situazione catastale (Intestazioni catastali, rendita catastale, classificazione);
- corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di appartenenza.

5. **Profilo urbanistico/edilizio**

Consiste nelle indagini atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.

- Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica);
- analisi dei documenti edilizi (Licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità, ecc.).

6. **Profilo impiantistico e certificazioni**

Lo scopo è quello di analizzare l'immobile sotto il profilo fisico-strutturale ed impiantistico evidenziandone la rispondenza e/o le criticità rispetto alla normativa di settore.

- Situazione impiantistica (rispetto delle normative, dichiarazioni di conformità degli impianti e certificazioni);
- attestazione Certificazione Energetica.

7. **Analisi ambientale**

Consiste nella visita ricognitiva, senza l'esecuzione di specifiche analisi, della conformità dell'immobile alle normative ambientali.

- Individuazione di anomalie ambientali (presenza di materiali pericolosi nelle strutture edili e/o negli impianti: amianto, ecc.) e indicazioni sugli interventi di bonifica o messa in sicurezza eventualmente necessari.

8. **Conclusioni**

Consiste nel riepilogare lo stato complessivo dell'immobile/complesso immobiliare preso in esame e nell'individuazione dei necessari atti di sanatorie e/o adeguamenti ed adempimenti sia amministrativi che di manutenzione; attività da attuare per rendere il bene conforme e commerciabile. Vengono inoltre indicati i costi stimati per l'esecuzione delle suddette attività tecnico-amministrative e/o edilizie-impiantistiche.

1. – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1a - Ubicazione Immobile

Indirizzo	Via Pagnina, 9-11	**Comune**	MORDANO
Provincia	BOLOGNA	**Regione**	EMILIA ROMAGNA
Zona	frazione di BUBANO	**Destinazione Principale**	RESIDENZIALE

Foto immobile

Individuazione sito

1b - Descrizione dell'immobile e zona d'insediamento

Le u.i. in esame sono parte di un complesso immobiliare plurifamiliare costituito da un fabbricato abitativo costituito da sei appartamenti con relative cantine oltre a tre autorimesse in corpo addossato, il tutto ubicato nella frazione di Bubano, nel Comune di Mordano (BO) e precisamente in Via Pagnina, civici 9-11. Il manufatto principale, sviluppato su tre livelli fuori terra oltre ad un piano interrato, presenta struttura in muratura portante, prospetti intonacati e tinteggiati, copertura a falde con sovrastante manto in coppi e serramenti esterni in pvc e vetro con persiane esterne/scuretti interni. Addossato lateralmente è presente un secondo fabbricato ad uso autorimesse sviluppato su un solo piano fuori terra e presenta struttura in pilastri in c.a. con tamponamenti in muratura, prospetti intonacati e tinteggiati, copertura a falde con sovrastante manto in coppi e portoni di chiusura in ferro.
In particolare, sono oggetto della presente Due Diligence, quattro appartamenti identificati catastalmente al Fg. 15, P.lla 9, Sub. 11-12-13-15 e due autorimesse con corte antistante identificate catastalmente al Fg. 15, P.lla 9, Sub. 4 e 5.

L'unità residenziale, identificata al Sub 11 e ubicata al piano terra, è composta da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico e un ripostiglio. Internamente presenta tamponamenti in muratura ordinaria, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione dei bagni che sono rivestite in piastrelle, pavimenti in ceramica, infissi in pvc. La dotazione impiantistica prevede: impianto idrico-sanitario di adduzione e scarico; impianto elettrico luci e FM; riscaldamento con caldaia murale a gas metano, ma con assenza dei terminali a parete.
Completa l'unità un vano ad uso cantina al piano interrato, accessibile dal vano scala comune.

L'unità residenziale, identificata al Sub 12 e ubicata al piano terra, è composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegni, una camera da letto e un servizio igienico. Internamente presenta tamponamenti in muratura ordinaria, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione dei bagni che sono rivestite in piastrelle, pavimenti in ceramica, infissi in pvc. La dotazione impiantistica prevede: impianto idrico-sanitario di adduzione e scarico; impianto elettrico luci e FM; riscaldamento con caldaia murale a gas metano, ma con assenza dei terminali a parete.

L'unità residenziale, identificata al Sub 13 e ubicata al piano primo, è composta da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico e un ripostiglio. Internamente presenta tamponamenti in muratura ordinaria, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione dei bagni che sono rivestite in piastrelle, pavimenti in ceramica, infissi in pvc. La dotazione impiantistica prevede: impianto idrico-sanitario di adduzione e scarico; impianto elettrico luci e FM; riscaldamento con caldaia murale a gas metano, ma con assenza dei terminali a parete.
Completa l'unità un vano ad uso cantina al piano interrato, accessibile dal vano scala comune.

L'unità residenziale, identificata al Sub 15 e ubicata al piano secondo, è composta da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico e un ripostiglio. Internamente presenta tamponamenti in muratura ordinaria, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione dei bagni che sono rivestite in piastrelle, pavimenti in ceramica, infissi in pvc. La dotazione impiantistica prevede: impianto idrico-sanitario di adduzione e scarico; impianto elettrico luci e FM; riscaldamento con caldaia murale a gas metano, ma con assenza dei terminali a parete.

Completa l'unità un vano ad uso cantina al piano interrato, accessibile dal vano scala comune.

L'unità ad uso garage, identificata al Sub 4 e ubicata al piano terra, è composta da un unico vano uso autorimessa con corte antistante (si precisa che la corte è identificata con lo stesso subalterno del garage nell'elaborato planimetrico, ma non è rappresentata nella planimetria catastale). Internamente presenta divisori intonacati e tinteggiati, pavimento in cemento e portone esterno in ferro.

L'unità ad uso garage, identificata al Sub 5 e ubicata al piano terra, è composta da un unico vano uso autorimessa con corte antistante (si precisa che la corte è identificata con lo stesso subalterno del garage nell'elaborato planimetrico, ma non è rappresentata nella planimetria catastale). Internamente presenta divisori intonacati e tinteggiati, pavimento in cemento e portone esterno in ferro.

L'accesso ai beni è consentito direttamente dalla Via Pagnina, mediante l'area identificata quale ente urbano (Foglio 15 Particella 171) .
Dal sopralluogo interno ed esterno effettuato, si è constatato che le unità in esame sono caratterizzate da un buon stato conservativo; tuttavia sono assenti i terminali di erogazione dell'impianto di riscaldamento e gli impianti non sono mai stati utilizzati.

1c - Consistenze

Destinazione	*Utilizzo*	*Piano*	*Altezza (m)*	*Superficie lorda (mq)*	*Coeff.*	*Superficie comm. (mq)*
Sub 11_A/3	Appartamento con cantina	PT	2,79 - 2,94	93,00	100%	93,00
		P.INT	2,20 max	6,00	30%	2,00
TOTALE PARZIALE				**99,00**		**95,00**
Sub 12_A/3	Appartamento	PT	2,66 - 2,72	49,00	100%	49,00
TOTALE PARZIALE				**49,00**		**49,00**
Sub 13_A/3	Appartamento con cantina	P1	2,68 - 2,82	88,00	100%	88,00
		P.INT	2,20 max	5,00	30%	2,00
TOTALE PARZIALE				**94,00**		**90,00**
Sub 15_A/3	Appartamento con cantina	P2	2,75- 2,80	91,00	100%	91,00
		P.INT	2,20 max	6,00	30%	2,00
TOTALE PARZIALE				**97,00**		**93,00**
Sub 4-7_C/6	Garage	PT	2,34	15,00	50%	15,00
		PT	-	9,00	10%	1,00
TOTALE PARZIALE				**24,00**		**16,00**
Sub 5-8_C/6	Garage	PT	2,34	15,00	50%	15,00
		PT	-	9,00	10%	1,00
TOTALE PARZIALE				**24,00**		**16,00**
TOTALE				**387,00**		**359,00**

Le superfici sono state calcolate sulla base delle planimetrie catastali fornite dalla proprietà e dai grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato e da una verifica dimensionale effettuata in fase di sopralluogo.

1d - Confini

L'unità immobiliare identificata al Sub 11 confina a Sud con il Sub 4, ad Ovest con area scoperta pertinenziale, a Nord con vano scala comune e Sub 12 e ad Est con area scoperta particella 171.

L'unità immobiliare identificata al Sub 12 confina a Sud con vano scala comune e Sub 11, ad Ovest, a Nord e ad Est con area scoperta particella 171.

L'unità immobiliare identificata al Sub 13 confina a Nord con vano scala comune e Sub 14.

L'unità immobiliare identificata al Sub 15 confina a Nord con vano scala comune e Sub 16.

L'unità immobiliare identificata al Sub 4 confina a Sud con particella 10, ad Ovest con area scoperta pertinenziale, a Nord con Sub 5 e ad Est con area scoperta particella 171.

L'unità immobiliare identificata al Sub 5 confina a Sud con Sub 4, ad Ovest con area scoperta pertinenziale, a Nord con Sub 6 e ad Est con area scoperta particella 171.

2 – PROFILO LEGALE e AMMINISTRATIVO

2a – Estremi atto di provenienza e titolarità:

L'immobile è attualmente di proprietà della società "REAL BLU FUND – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale" in forza dell'atto del 30 Marzo 2017, Rep. n. 1636 a rogito del notaio Dr. Aldo Renta.

2b – Stato occupazionale del bene:

L'immobile attualmente risulta ☒ **libero da persone** ☐ occupato.

2c – Situazione condominiale:

L'immobile risulta ☒ **inserito** ☐ non inserito in un condominio.

2d – Situazione consortile:

L'immobile risulta ☒ **inserito** ☐ non inserito in un consorzio (Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale).

3 – SERVITU' E VINCOLI

3a – Servitù attive e passive:

L'immobile risulta ☐ gravato ☒ **non gravato da servitù**.

3b – Atti di vincoli:

L'immobile risulta ☐ gravato ☒ **non gravato** da vincolo paesaggistico (Legge n. 42/2004, ex L. 1497/39)

L'immobile risulta ☐ gravato ☒ **non gravato** da vincolo monumentale (Legge n. 42/2004, ex L. 1089/39)

4 – PROFILO CATASTALE

4a – Dati censuari

Le unità immobiliari in esame risultano censite all'AGENZIA DELLE ENTRATE – TERRITORIO di BOLOGNA – CATASTO FABBRICATI DI MORDANO come segue:

Foglio	Part	Sub	Cat.	Cl.	Consis.	Rendita	Ubicazione
15	9	4 graff.7	C/6	U	14 mq	Euro 62,18	VIA PAGNINA piano: T
		5 graff.8	C/6	U	14 mq	Euro 62,18	VIA PAGNINA piano: T
		11	A/3	1	5,5 vani	Euro 355,06	VIA PAGNINA N.9 piano: T
		12	A/3	1	2,5 vani	Euro 161,39	VIA PAGNINA N.9 piano: T
		13	A/3	1	5,5 vani	Euro 355,06	VIA PAGNINA N.9 piano: 1
		15	A/3	1	5,5 vani	Euro 355,06	VIA PAGNINA N.9 piano: 2

4b – Ispezione Ipotecaria

Formalità, vincoli od oneri gravanti sugli immobili

Dall'ispezione ipotecaria documentata in allegato, si evince che sulle unità immobiliari in esame risultano iscritte le seguenti formalità:

- Trascrizione del 16/03/2009 – Registro Particolare 2905, Registro Generale 4720, Pubblico Ufficiale Nicola Cassano, Repertorio 178747/39890 del 13/02/2009 – Atto tra vivi – Compravendita;

4c – Conformità catastale

***Conformità catastale*:** ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n° 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n° 78/2010:		
La documentazione catastale	☐ CONFORME	☒ **NON CONFORME**

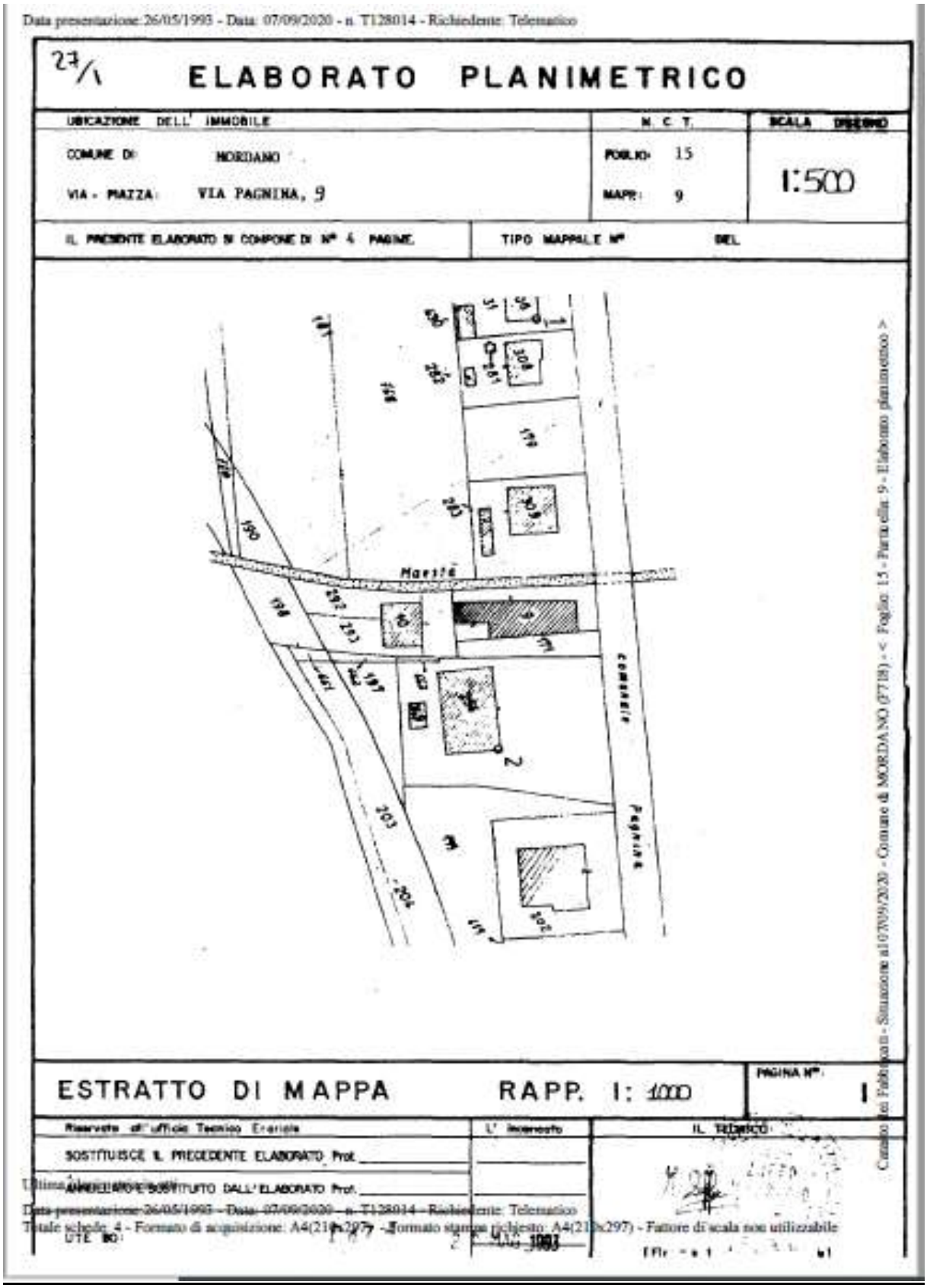
NOTA:

La planimetria dell' u.i. censita al Sub 12, ad uso abitativo, corrisponde con lo stato di fatto rilevato e le tolleranze evidenziate non costituiscono variazioni tali da modificarne la rendita.

Le planimetrie delle u.i. censite ai Sub 11 – 13 -15, ad uso abitativo, corrispondono con lo stato di fatto rilevato, salvo per i vani ad uso "letto singolo", in quanto non rispettano le superfici minime di 9,00 mq, come indicato nelle prescrizioni del sopralluogo dell'AUSL, antecedente al rilascio dell'abitabilità e a cui la stessa fa riferimento; la prescrizione indicata prevedeva la destinazione ad altro uso e non a camera da letto.

I locali accessori (garage), non presentano nella planimetria catastale l'area cortiliva prospiciente graffata all'unità stessa; tale graffatura è presente nel solo elaborato planimetrico.

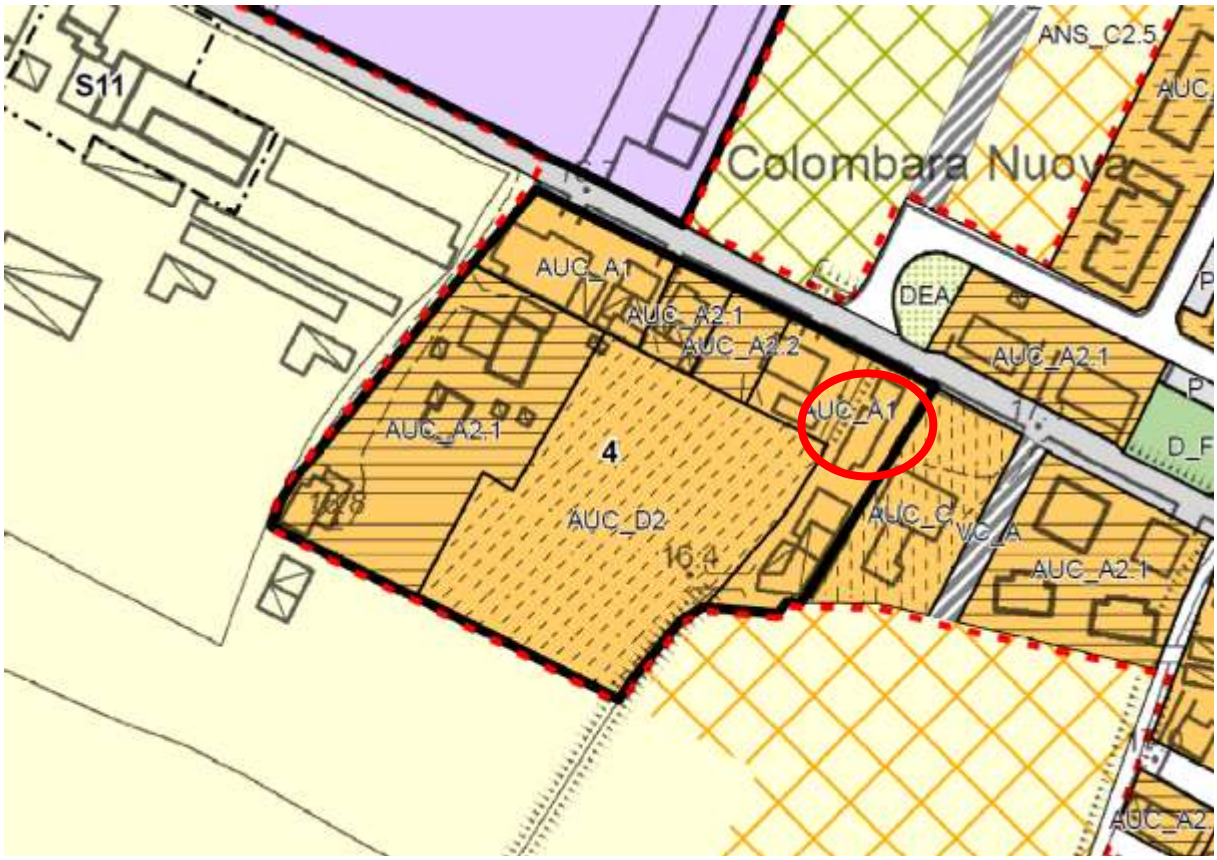
PLANIMETRIE



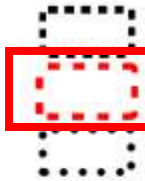
5 – PROFILO URBANISTICO/ EDILIZIO

5a – Dati urbanistici

Il fabbricato in esame è classificato nel RUE del Comune di Mordano (modificato a seguito di Intesa del 28/03/2018) all' interno del perimetro del territorio urbanizzato, in Zona "AUC_A1 – Ambiti urbani consolidati costituiti da edifici di vecchio impianto e da nuclei compatti", come da art. 17.2 delle N.T.A. – Tomo III ed inserito nell'ambito con disciplina speciale, soggetto a schede Valsat.



Legenda



Confini comunali

Perimetro territorio urbanizzato (PSC art. 5.2.1)

Perimetro ACS_A

TERRITORIO URBANIZZATO (RUE NTA Tomo III)

ACS_A1 - Centri e nuclei storici (art. 15.2.1)

ACS_A2 - Agglomerati di interesse storico-architettonico (art. 15.2.2)

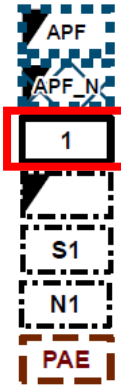
AUC_A1 - Ambiti urbani consolidati costituiti da edifici di vecchio impianto e da nuclei compatti (art. 16.2)

AUC_A2 - Ambiti urbani consolidati di completamento dei nuclei esistenti (art. 16.3)

AUC_A3 - Ambiti urbani consolidati con prevalente sistemazione a verde o parco privato (art. 16.4)

AUC_A4 - Ambiti urbani consolidati realizzati sulla base di piani attuativi (art. 16.5)

AMBITI CON DISCIPLINA SPECIALE (RUE NTA Tomo III)



APF.n - Poli funzionali da PTCP confermati (art. 3.8.1)

APF_N.n - Nuovi poli funzionali (art. 3.7.1)

Ambiti soggetti a schede di VALSAT/RUE (Elaborato di VALSAT - Relazione)

Ambiti disciplinati da convenzione unitaria

Ambiti speciali esistenti (art. 19.1.1)

Ambiti speciali nuovi (art. 19.1.2)

Ambiti disciplinati dal Piano Attività Estrattive comunale

Art. 17.2 – AUC_A1 AMBITI CONSOLIDATI ESISTENTI COSTITUITI DA EDIFICI DI VECCHIO IMPIANTO E NUCLEI COMPATTI — AUC_A1

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**: B1

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale nei quali la saturazione della compagine urbana non può prevedere significativi aumenti del carico insediativo ma unicamente interventi di miglioramento e/o di sostituzione e interventi di leggera densificazione.

3. **USI AMMESSI:**
   A. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria
      a2) Residenze collettive o specialistiche
   B. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
      b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 150 mq, fatte salve le situazioni esistenti)
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale
      b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione
      b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche
      b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
      b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
      b11) Attività socio assistenziali
   C. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
      c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare (medie e grandi strutture di vendita);
      c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare (medie e grandi strutture di vendita);
   G. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE pubbliche o convenzionate di tipo comunale e sovracomunale
      g1) Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo sovracomunale:
      g2) Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale:
      g3) Dotazioni e infrastrutture speciali pubbliche o convenzionate:

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   4.1 Ambito AUC_A1.1:
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione Edilizia Conservativa REC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - ristrutturazione ricostruttiva RR
   - Recupero e Risanamento Aree Libere RAL
   - demolizione e ricostruzione DR
   - demolizione D
   - ripristino tipologico RT

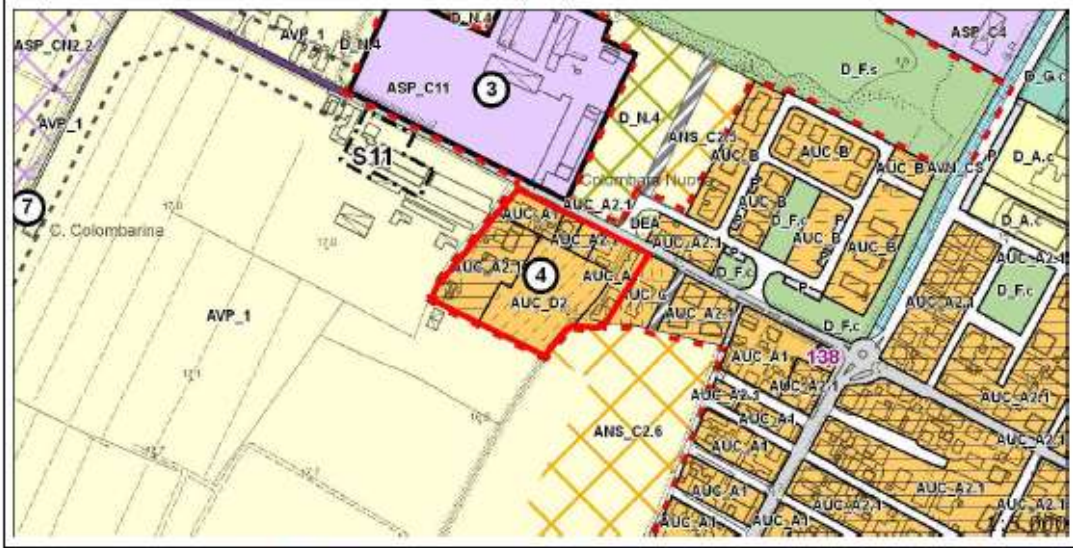
5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Unità edilizia e aree di pertinenza.;

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Su esistente, con ampliamento una tantum del 20% della Su rispetto alla situazione documentata esistente alla data di approvazione della variante generale al PRG approvata con delibera GP 291/1999.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Esistente o non superiore al numero dei piani degli edifici circostanti

N.4	MORDANO	
	STATO ATTUALE PRG	**RUE ZONA AUC D**
	Localizzazione in area agricola	Il tessuto insediativo in progetto è ubicato in adiacenza a quello esistente lungo la via Ponte e la via Lughese Sud e sarò realizzato mediante intervento diretto convenzionato secondo le prescrizioni del Rue tomo III sezione comunale utilizzando la stessa tipologia edilizia del tessuto urbano adiacente
DESTINAZIONE D'USO DI PRG	Zana omogenea E agricola	DESTINAZIONE D'USO DI RUE: Frangia urbana normata dal RUE Tomo III, priva di fabbricati. Ut compreso fra 0,05 ÷ 0,10 mq/mq



N 4	MORDANO	

DOTAZIONI INFRASTUTTURALI E ACCESSIBILITÀ

SISTEMA FOGNARIO E DEPURATIVO:
L'ambito è adiacente alla via Pagnina, ed è già servita si sistema per lo smaltimento delle acque reflue collegate al depuratore. Da potenziare il sistema per lo smaltimento delle acque bianche.

INFRASTRUTTURE A RETE:
L'area è dotata dei servizi a rete: acqua civile, energia elettrica e gas. Non si rilevano criticità

ACCESSIBILITÀ:
Non esistono problemi di accessibilità

QUALITÀ AMBIENTALE

	Caratterizzazioni e criticità	Azioni
Suolo	Depositi sabbio-limosi caratterizzati da permeabilità media.	Nessuna azione specifica. Per quanto riguarda agli aspetti simici si rimanda alla relazione geologica in merito ai rischi di liquefazione e cedimenti attesi.
Acqua	Non sono presenti vincoli limitanti sull'area	Nessuna azione prevista tranne le normative specifiche del RUE
Aria	L'area è al margine di un fronte edificato sulla via Lughese sud. non si rilevano criticità di particolare entità	Nessuna azione specifica
Elettromagn.	Sono presenti degli impianti di telefonia mobile Tre, Vodafone e Wind in direzione Sud-Est rispetto all'area a circa 750 mt.	Nessuna attività di monitoraggio.
Rumore	L'area è posta in Classe II (55-45 dBA).	È evidente una forte criticità in quanto esiste un contatto tra una Classe II e una Classe V prospiciente a Via Pagnina. Da verificare in sede di valutazione di clima acustico
Ecosistema **Paesaggio** **Beni culturali**	Area urbana in prossimità di ambiti agricoli ad elevata vocazione produttiva (PTCP). L'area si trova in un corridoio ecologico fluviale esistente da potenziare.	Nessuna azione specifica a parte curare l'inserimento paesaggistico- ambientale dell'area.

ALTRE CRITICITÀ:
Da potenziare il sistema per lo smaltimento delle acque bianche.
Per quanto riguarda la qualità dell'aria le sorgenti di emissioni sono l'ambito produttivo a nord e la strada dalla quale l'area da edificare è schermata da un primo fronte già edificato. Da valutare in sede di progettazione le eventuali ricadute di inquinati dovute alle emissioni della ditta Elettrotecnica Imolese e delle eventuali emissioni aggiuntive considerato il progetto descritto alla scheda n.3.
Per quanto riguarda il rumore l'area è posta in Classe II (55-45 dBA), ed è separata da Via Pagnina da un ambito in Classe V. Questa situazione evidenzia una possibile criticità sarà da effettuare in sede di progettazione una valutazione di clima acustico onde prevedere eventuali misure mitigative o preventive l fine di evitare il superamento dei limiti di classe

GIUDIZIO DI COMPATIBILITÁ AMBIENTALE: idoneo con prescrizioni derivanti

5b – Regolarità Edilizia

Tipo di Documento	*Amministrazione di Riferimento*	*Data*	*Protocollo*	*Oggetto della richiesta*
CONCESSIONE EDILIZIA	Comune di Mordano	23/09/1992	89/92	Ristrutturazione immobile
VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA	Comune di Mordano	09/08/1993	130/93	Ristrutturazione immobile
AUTORIZZAZIONE SISMICA	Servizio Provinciale Difesa del Suolo	29/10/1992	1263/92	Ristrutturazione immobile
DEPOSITO SISMICO	Servizio Provinciale Difesa del Suolo		407/93	Ristrutturazione immobile
CERTIFICATO DI COLLAUDO		22/06/1993	depositato	Ristrutturazione immobile
CERTIFICATO SISMICO	Servizio Provinciale Difesa del Suolo	05/07/1993	rilasciato	Ristrutturazione immobile

A seguito dell'indagine svolta presso gli Uffici Comunali, finalizzata al reperimento della documentazione urbanistica, si è riscontrata l'assenza degli originari titoli abilitativi di edificazione. E' stata, tuttavia, rinvenuta una Concessione Edilizia del 23/09/1992 per la ristrutturazione dell'immobile, con successiva Variante, Autorizzazione e Deposito Sismico, Certificato di Collaudo statico e rilascio di Certificato Sismico e Abitabilità con sopralluogo.

La costruzione dell'immobile è anteriore al 01.09.1967:
☒ **SI** ☐ NO

La distanza dell'immobile dai confini e dalle costruzioni è conforme allo strumento urbanistico:
☒ **SI** ☐ NO

Si segnala l'esistenza di una controversia con il Consorzio della Bonifica della Romagna Occidentale, in quanto l'immobile, distante 2,50 metri dal ciglio dello scolo, risulta all'interno della fascia di rispetto del canale consorziale Canaletta Influente nel Maestà (4,00 metri dal ciglio del canale).
Il Consorzio chiedeva nell'anno 2013 il tombinamento dello scolo, ad oggi non realizzato (*si allega documento a tal proposito*).

SGI 2231/15

CONSORZIO DI BONIFICA
della romagna occidentale
Piazza Savonarola, 5
CAP 48022. Lugo (RA)
tel. 0545 909511 fax 0545 909509
www.bonificalugo.it
mail: consorzio@bonificalugo.it
cod.fisc. 91017690396

Uffici di Faenza, Via Castellani, 26
CAP 48018 Faenza (RA)
tel. 0546 21372 fax 0546 27029
mail: d.montano@bonificalugo.it

Uffici di Imola, Via Boccaccio, 27
CAP 40026 Imola (BO)
tel. 0542 23154 fax 0542 619021

Uffici di Firenzuola, Piazza
Don Stefano Casini, 2
CAP 50033 Firenzuola (FI)
tel. 055 8199889 fax 055 819043

AL/al

Prot. 1156

Lugo, 19 FEB. 2015

Risposta a nota in data

Spett.le Real Blu Fund
Est Capital S.G.R. S.p.A.
Via Carlo Leoni, 7
35139 Padova (PD)

Preg. Sig.
Dario De Tullio
Via Pagnina, 9
40027 Mordano (BO)

Gent.ma Sig.ra
Vergnani Rita
Via Pagnina, 9
40027 Mordano (BO)

RACCOMANDATA A.R.

1122023501

OGGETTO: Pertinenze del Canale di scolo "Canaletta Influente nel Maestà" a monte di via Pagnina in località Bubano, Comune di Mordano.

Si fa seguito alla corrispondenza intercorsa per ribadire quanto già espresso in precedenza in merito alla necessità che le SS.LL. provvedano a rimuovere le recinzioni e a regolarizzare le condotte fognarie e i manufatti di scarico non autorizzati dal Consorzio (si veda, fra le tante, la nota prot. cons.le n. 2634 del 18.4.2013, con cui si segnalavano le predette opere abusive all'interno della fascia di rispetto in destra idraulica del canale di scolo consorziale Canaletta Influente nel Maestà).

Si ricorda che da tale data, al fine di dirimere la controversia bonariamente, in un'ottica di collaborazione si sono svolti diversi incontri presso la sede dell'Ente, che sembravano aver portato ad una soluzione, come si comunicava nella nota inviata dalla Real Blu Fund in data 8.7.2014 prot. cons.le n. 4812, con cui si informava che erano state avviate le attività preliminari alla regolarizzazione della posizione del Fondo e delle altre proprietà immobiliari interessate, nota che faceva seguito all'atto di impegno a tombinare lo scolo Canaletta Influente nel Maestà in data 4.11.2013 (cfr. prot. cons.le 7050 del 21.11.2013).

Tuttavia, dall'11.7.2014 ad oggi le SS.LL. non hanno ancora provveduto a regolarizzare la propria posizione.

Pertanto, posto che è indispensabile ripristinare la funzionalità della fascia di rispetto del canale consortile e salvaguardare la qualità delle acque del medesimo, **si dà termine perentorio di 15 giorni dal ricevimento della presente** per completare l'istanza con il deposito presso la sede del Consorzio del progetto delle opere di tombinamento e per avviare i lavori di rimozione degli apprestamenti abusivi. Decorso inutilmente tale ultimo termine, questo Consorzio eleverà il verbale di accertamento della violazione delle norme di polizia idraulica di cui al r.d. n. 368/1904, con trasmissione degli atti alla Regione Emilia Romagna ed al Prefetto di Bologna con gli effetti e le conseguenze di legge.

Distinti saluti.

IL PRESIDENTE
(P.A. Alberto Asioli)

La circostanza sopra illustrata (costruzione distante 2,50 metri dal ciglio dello scolo) configura la violazione della distanza di rispetto dal canale consorziale Canaletta Influente nel Maestà, che prevede i 4,00 metri dal ciglio del canale.
Come da nota prot. 420 del 25/3/1996 del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, di seguito riportata, *"il divieto alla edificazione a distanza inferiore a m. 4 non consente deroghe, per cui i fabbricati o la porzione di essi, eretti all'interno della suddetta fascia, devono intendersi tassativamente abusivi, essendo esclusa per i medesimi ogni possibilità di rilascio di concessioni e licenze in sanatoria da parte del Consorzio, cui le opere sono affidate in manutenzione. Altrettanto dicasi per quanto attiene al condono edilizio da parte del Comune territorialmente competente, a norma dell'Art. 33 della Legge 47/1985, atteso che il Consorzio non ha competenza in ordine al rilascio di alcun parere. Le norme suddette, la cui validità continua a trovare applicazione anche nei confronti di tratti di canali consorziali interessati da tombinature, sono state recentemente più volte confermate e vengono richiamate allo scopo fondamentale di assicurare al Consorzio una striscia ai lati dei canali avente lo scopo di consentire la manutenzione ordinaria e straordinaria dei cavi di bonifica, per l'esecuzione della quale la transitabilità dei mezzi d'opera costituisce la condizione fondamentale".*
Inoltre, la nota prosegue "Nei casi più specifici di interventi da effettuarsi su fabbricati occorrerà tener presente l'eventuale preesistenza dei medesimi alla data di entrata in vigore del Regolamento 368/1904, poiché nei riguardi di tali manufatti, qualora fosse verificata tale evenienza, è previsto un temperamento al rigore delle norme emanate, che ne consente il mantenimento sul posto fintanto che ne sia giunta la maturità o il deperimento, raggiunto i quali devono essere ristabilite le distanze legali. Tale ultima norma consente quindi di poter eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria così come previsti nel comma a) dell'Art. 31 della Legge 5.8.1978 n. 457, con esclusione di qualsiasi altro intervento di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria di tali immobili."

CONSORZIO DI BONIFICA
DELLA ROMAGNA OCCIDENTALE

C.F. 01055350399

AD/nm

Prot. N. **00420** Allegati N. LUGO, li **25 marzo 1996**

ns.rif.

Risposta a nota in data

OGGETTO: Limiti all'edificazione o alla ristrutturazione di immobili in prossimità dei canali pubblici di scolo.-
Applicazione del Regolamento di Polizia Idraulica di cui al R.D. 8/5/1904 N. 368.-

Al Sindaco del
Comune di
48011 Alfonsine RA

All'Assessore all'Edilizia Privata
del Comune di
48011 Alfonsine RA

Al Funzionario Capo
Settore Edilizia Privata
Comune di
48011 Alfonsine RA

Al Sindaco del
Comune di
44011 Argenta FE

All'Assessore all'Edilizia Privata
del Comune di
44011 Argenta FE

Al Funzionario Capo
Settore Edilizia Privata
Comune di
44011 Argenta FE

Al Sindaco del
Comune di
48012 Bagnacavallo RA

All'Assessore all'Edilizia Privata
del Comune di
48012 Bagnacavallo RA

cassib

Piazza Savonarola 5 - 48022 LUGO (RA) - Tel. 0545/909511 (6 linee) - Fax 0545/909509

CONSORZIO DI BONIFICA
DELLA ROMAGNA OCCIDENTALE

5)
foglio n. .....

Al Sindaco del
Comune di
40027 Mordano BO

All'Assessore all'Edilizia Privata
del Comune di
40027 Mordano BO

Al Funzionario Capo
Settore Edilizia Privata
Comune di
40027 Mordano BO

Al Sindaco del
Comune di
48100 Ravenna

All'Assessore all'Edilizia Privata
del Comune di
48100 Ravenna

Al Funzionario Capo
Settore Edilizia Privata
Comune di
48100 Ravenna

Al Sindaco del
Comune di
48020 S.Agata sul Santerno RA

All'Assessore all'Edilizia Privata
del Comune di
48020 S.Agata sul Santerno RA

Al Funzionario Capo
Settore Edilizia Privata
Comune di
48020 S.Agata sul Santerno RA

Al Sindaco del
Comune di
48027 Solarolo RA

All'Assessore all'Edilizia Privata
del Comune di
48027 Solarolo RA

consulta

Piazza Savonarola 5 - 48022 LUGO (RA) - Tel. 0545/909511 (6 linee) - Fax 0545/909509

Si desidera rendere noto alle SS.LL. che questo Consorzio si trova sempre più frequentemente nella condizione di dover esaminare richieste di concessione relative alla costruzione o alla ristrutturazione, in prossimità dei canali pubblici di scolo, di immobili aventi le più disparate destinazioni.-

In proposito si ritiene doveroso far rilevare come nei confronti della suddetta rete drenante consortile, che assolve al fondamentale servizio pubblico di allontanamento della acque superficiali eccedenti del Distretto di Pianura, valgono le norme di tutela di cui al Titolo VI del R.D. 8.5.1904 n. 368, recanti disposizioni in materia di Polizia Idraulica.-

In particolare l'Art. 133 del suddetto decreto dispone che "*sono lavori, atti o fatti **vietati in modo assoluto** rispetto ai sopracitati corsi d'acqua, strade, argini ed altre opere di una bonificazione:*

a) *le piantagioni di alberi o siepi, le fabbriche e lo smovimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e smovimento del terreno, e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua;*

b) *l'apertura di canali, fossi e qualunque scavo nei terreni laterali a distanza minore della loro profondità dal piede degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde e scarpate sopra dette, una tale distanza non può essere mai minore di metri 2, anche quando l'escavazione del terreno sia meno profonda.-Tuttavia le fabbriche, piante e siepi **esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione** risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) sono tollerate, qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorchè alle distanze sopra stabilite."*

Come è dato facilmente constatare, il divieto alla edificazione a distanza inferiore a ml **4 non** consente deroghe, per cui i fabbricati o la porzione di essi, eretti all'interno della suddetta fascia, devono intendersi tassativamente abusivi, essendo esclusa per i medesimi ogni possibilità di rilascio di concessioni e licenze in sanatoria da parte del Consorzio, cui le opere sono affidate in manutenzione.- Altrettanto dicasi per quanto attiene al condono edilizio da parte del Comune territorialmente competente, a norma dell'Art. 33 della Legge 47/1985, atteso che il Consorzio non ha competenza in ordine al rilascio di alcun parere.-

Le norme suddette, la cui validità continua a trovare applicazione anche nei confronti di tratti di canali consorziali interessati da tombinature, sono state recentemente più volte confermate e vengono richiamate allo scopo fondamentale di assicurare al Consorzio una striscia ai lati dei canali avente lo scopo di consentire la manutenzione ordinaria e straordinaria dei cavi di bonifica, per l'esecuzione della quale la transitabilità dei mezzi d'opera costituisce la condizione fondamentale.-

CONSORZIO DI BONIFICA
DELLA ROMAGNA OCCIDENTALE

Giova precisare che detta manutenzione costituisce espletamento di un pubblico servizio oltre che, ovviamente, di un compito fondamentale di istituto.-

Premesso quanto sopra, si attira l'attenzione delle SS.LL. sull'esigenza che, in sede di istruttoria per il rilascio di concessioni edilizie di competenza, sia valutata con la massima attenzione la vicinanza, sia dei fabbricati che delle zone soggette a lottizzazione, alla rete scolante consorziale o, comunque, ogni forma di interferenza con la medesima.-

Nei casi più specifici di interventi da effettuarsi su fabbricati occorrerà tener presente l'eventuale preesistenza dei medesimi alla data di entrata in vigore del Regolamento 368/1904, poichè nei riguardi di tali manufatti, qualora fosse verificata tale evenienza, è previsto un temperamento al rigore delle norme emanate, che ne consente il mantenimento sul posto fintanto che ne sia giunta la maturità o il deperimento, raggiunto i quali devono essere ristabilite le distanze legali.-

Tale ultima norma consente quindi di poter eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria così come previsti nel comma a) dell'Art. 31 della Legge 5.8.1978 n. 457, con esclusione di qualsiasi altro intervento di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria di tali immobili.-

Dichiarando di essere a completa disposizione per eventuali chiarimenti, si confida nella piena collaborazione delle SS.LL. dalle quali lo scrivente si pone in attesa di un cenno di riscontro e di assicurazione.-

Con i migliori saluti.-

IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Ing. Alberto Dacome)

Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale - LUGO (RA)

IL PRESIDENTE
(Dott. Massimiliano Pederzoli)

consulfo

Piazza Savonarola 5 - 48022 LUGO (RA) - Tel. 0545/909511 (6 linee) - Fax 0545/909509

5c – Certificato di agibilità/abitabilità

Agibilità			
☐ *NON PRESENTE*			
☒ ***PRESENTE***	*n. 4016 del 19/09/1994 con sopralluogo*		
	☐ *RICHIESTO*	☒ ***RILASCIATO***	☐ *ATTESTATO*
Collaudo statico			
☐ *NON PRESENTE*			
☒ ***PRESENTE***			
	☒ ***COPIA DISPONIBILE***	☐ *COPIA NON DISPONIBILE*	

5d – Condono Edilizio

Presenza di domande di condono e/o sanatoria edilizia, definite o da definire: **nessuna.**

Visti i documenti tecnici e lo stato di fatto dell'immobile si dichiara:

☒ *la regolarità* ☐ *non regolarità urbanistica/edilizia*

vedasi prescrizioni a seguire

La costruzione dell'immobile è avvenuta anteriormente al 1° Settembre 1967. Successivamente l'immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia tale da richiede il rilascio di Concessione Edilizia e successiva Variante.

Lo stato di fatto dell' u.i. censita al Sub 12, ad uso abitativo, corrisponde con lo stato concessionato e le difformità rilevate ricadono nelle tolleranze di cui all'art. 19bis comma 1 ter della L.R. Emilia Romagna n. 23 del 21/10/2004 *(art. 19 bis c.1 ter: Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei*

limiti e condizioni ivi previste).

Lo stato di fatto delle u.i. censite ai Sub 11 – 13 -15, ad uso abitativo, corrispondono con lo stato concessionato, salvo per i vani ad uso "letto singolo", in quanto non rispettano le superfici minime di 9,00 mq, come indicato nelle prescrizioni del sopralluogo dell'AUSL, antecedente al rilascio dell'abitabilità e a cui la stessa fa riferimento. Inoltre le difformità rilevate ricadono nelle tolleranze di cui all'art. 19bis comma 1 ter della L.R. Emilia Romagna n. 23 del 21/10/2004 *(art. 19 bis c.1 ter: Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste).*

Lo stato di fatto delle u.i. censite ai Sub 4 e 5, ad uso garage, corrisponde con lo stato concessionato.

A fronte di quanto rilevato e dell'evidente mancanza di una variante finale a corredo della pratica concessoria, a seguito delle prescrizioni emesse dall'AUSL durante la visita di ispezione per il rilascio dell'abitabilità, si ritiene che le difformità rilevate possano ricadere nelle tolleranze sopra esposte. Tuttavia si è preso contatti con l'ufficio tecnico del Comune per un chiarimento in tal proposito; chiarimento atteso a breve termine.

RILIEVO (planimetrie catastali)

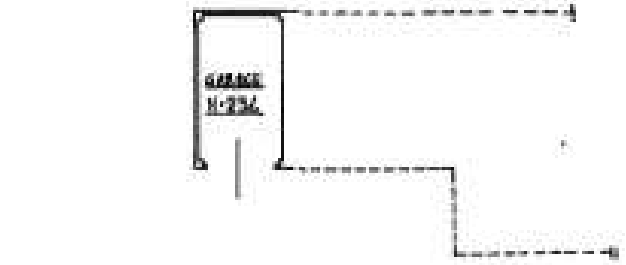
Data presentazione: 26/05/1993 - Data: 17/04/2009 - n. BO0099841 - Richiedente MARRANI

MORDANO

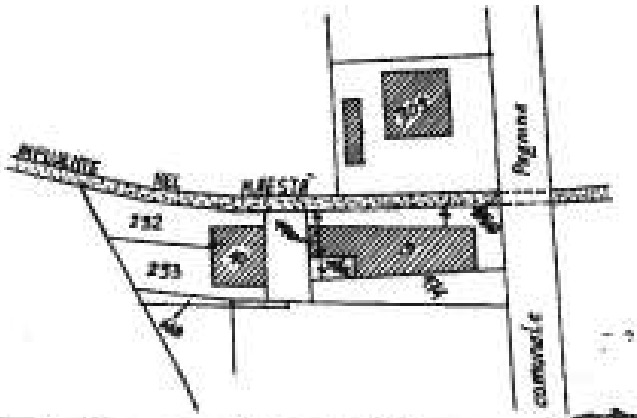
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU) 1
LIRE 350

Planimetria di u.i.u. in Comune di MORDANO via PAGNINA civ.



PIANO TERRA



PLANIMETRIA Sc. 1:1000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2009 - Comune di MORDANO(F718) - < Foglio: 15 Particella: 9 - Subalterno: 7 >
VIA PAGNINA piano: T;

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Ultima Planimetria in atti
Data presentazione: 26/05/1993 - Data: 17/04/2009 - Richiedente
Identificativi catastali: Sezione: - Foglio: 15 - Particella: 9 - Subalterno: 7
Compilata dal: Geom. ZUFFA MAURIZIO
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. di BO
n. 2161

Scala: 1:1

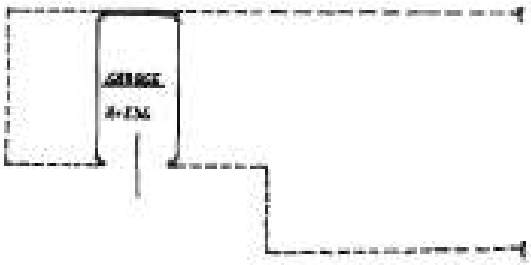
data 08-04-93 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

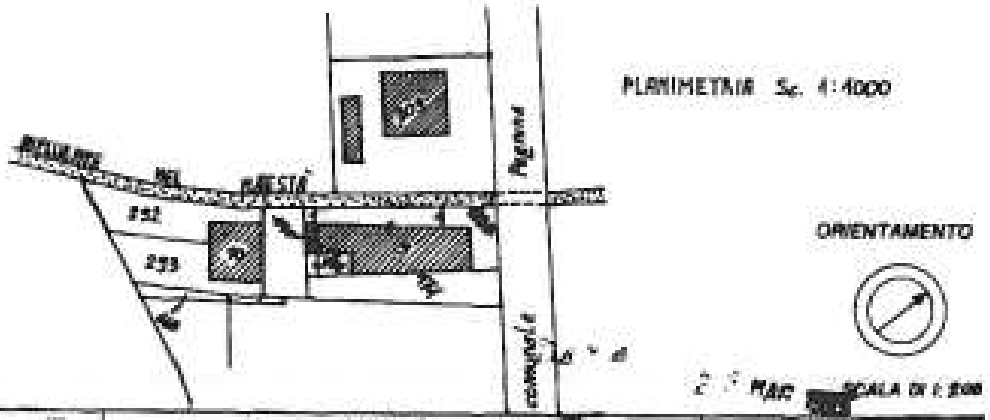
Data presentazione: 26/05/1993 - Data: 17/04/2009 - n. BC0099842 - Richiedente MARRANI

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di MORDANO via PAGNINA civ. .../...



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2009 - Comune di MORDANO(P718) - < Foglio: 15 Particella: 9 - Subalterno 8 >
VIA PAGNINA piano: T;

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Ultima Planimetria in atti
Data presentazione: 26/05/1993
Totale schede: 1 - Formato di acq.: A4

Compilata dal: Geom. ZUFFA MAURIZIO
Iscritto all'Albo: Geometri
Prov. BO n. 2161
data 08-02-93 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data: ... Prot. n. ...

SOSTITUZIONE
Rettificati
Foglio 15 Particella 9 Sub. 8

Data presentazione: 26/05/1993 - Data: 17/04/2009 - n. BO0059846 - Richiedente MARRANI

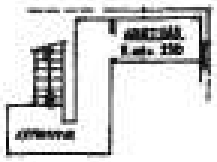
1 di 2

21

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939, n. 652)

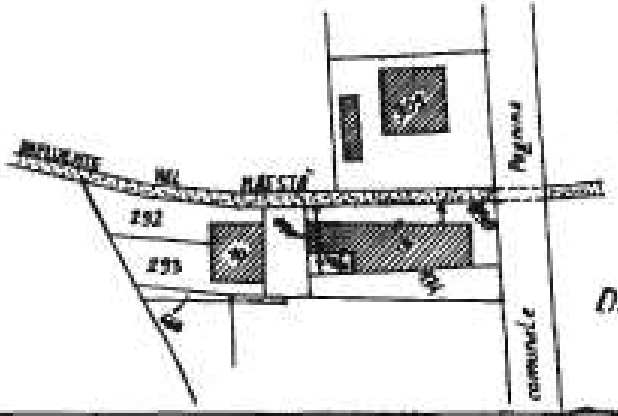
MOD. BN (C) 4

Planimetria di u.i.u. in Comune di MORDANO via PAGNINA civ. 9



PIANO INTERRATO

PIANO TERRA



PLANIMETRIA Sc. 1:1000

ORIENTAMENTO

0674

26 MAG 1993

SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2009 - Comune di MORDANO(F718) - < Foglio: 15 Particella: 9 - Subalterno: 11 >

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal Geom. ZUFFA MAURIZIO

Iscritto all'Albo Geometri n. 2163

Ultima Planimetria in atti

Data presentazione: 26/05/1993 - Data: 17/04/2009 - n. BO0059846 - Richiedente MARRANI

Tot. Schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297)

Scala 1:1

data 08-04-93 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA PROTOCOLLO

SOPPRESSIONE

Scheda n.

F.	Mapp.	Sub.
15	9	11

Data presentazione: 26/05/1993 - Data: 17/04/2009 - n. BO0098848 - Richiedente MARRANI

MODELLO F. rig. mod. 88

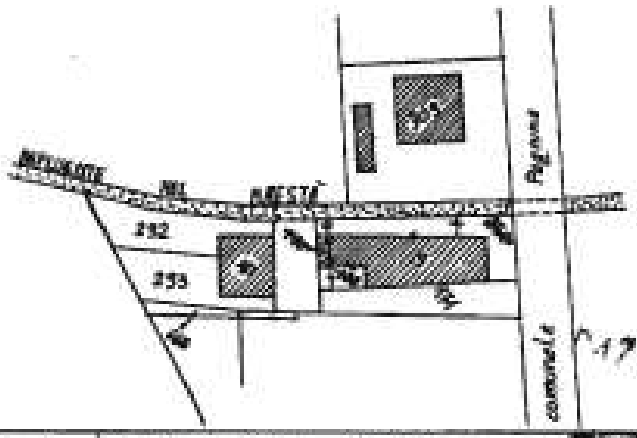
22

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 350
5

Planimetria di u.i.u. in Comune di MORDANO via PAGNINA civ. 9

PIANO TERRA



PLANIMETRIA Sc. 1:1000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2009 - Comune di MORDANO(CAPTIB) - < Foglio 15 Particella 9 - Subalterno 12 >

DICHIARAZIONE DI N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Planimetria di u.i.u.
Data presentazione: 26/05/1993
Scala: 1 - Formato di acq.: A4(208x297) - Fatt. di scala: 1:1
n. 9 sub. 12

Compilata dal: Geom. ZUFFA MAURIZIO
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. BO n. 2161
data 08-02-93 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

DOCFA/PREGEO
Ditta:
P. [illegible]

Data presentazione: 26/05/1993 - Data: 17/04/2009 - n. BO0099849 - Richiedente MARRANI

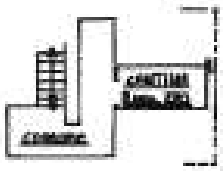
209

MODULARIO

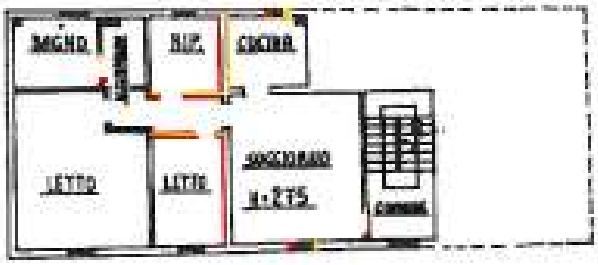
23

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939, n. 652)

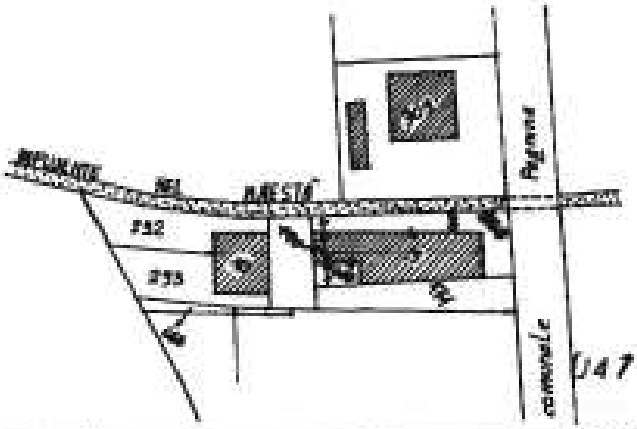
Planimetria di u.i.u. in Comune di MORDANO via PAGNINA civ. 9



PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO



PLANIMETRIA Sc. 1:1000

ORIENTAMENTO

25 MAG ... SCALA DI 1:200

Catasto fabbricati - Situazione al 17/04/2009 - Comune di MORDANO(F718) - < Foglio: 15 Particella: 9 - Subalterno 13 >

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal Geom. ZUFFA MAURIZIO

Iscritto all'Albo Geometri

Ultima Planimetria in atti

Data presentazione: 26/05/1993 - Data: [illegible] - n. [illegible] - Richiedente [illegible]

Tot. Schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Formato originale: A3 - Scala: 1:1 - n. 2161

Scheda n. 1 Sub 13

A

data 06-05-93 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA PRESENTAZIONE

PROTOCOLLO

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Subalterno
15	9	13

Data presentazione: 26/05/1993 - Data: 17/04/2009 - n. B00099852 - Richiedente MARRANI

MODULARIO F. to - 442 - 897

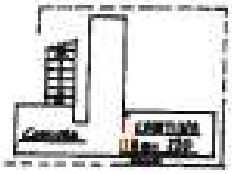
25

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939, n. 652)

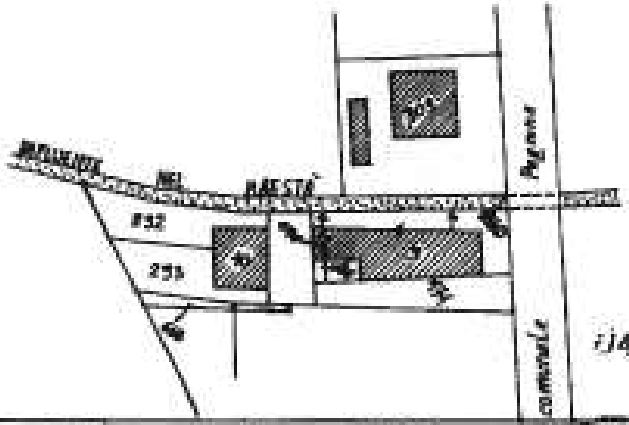
MOD. 88 (CE)
LIRE 350 — 6

Planimetria di u.i.u. in Comune di MORDANO via PAGNINA civ 5



PIANO INTERRATO

PIANO SECONDO



PLANIMETRIA Sc. 1:1000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2009 - Comune di MORDANO(F218) - < Foglio: 15 Particella: 9 - Subalterno 13 >
Visura telematica n. 9 piano: 2S1;

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali:
Sezione: — Foglio: 15 Particella: 9 Subalterno: 13

Compilata dal: Geom. ZUFFA MAURIZIO
(nome, cognome e titolo)

Iscritto all'albo dei: Geometri
Provincia: RA

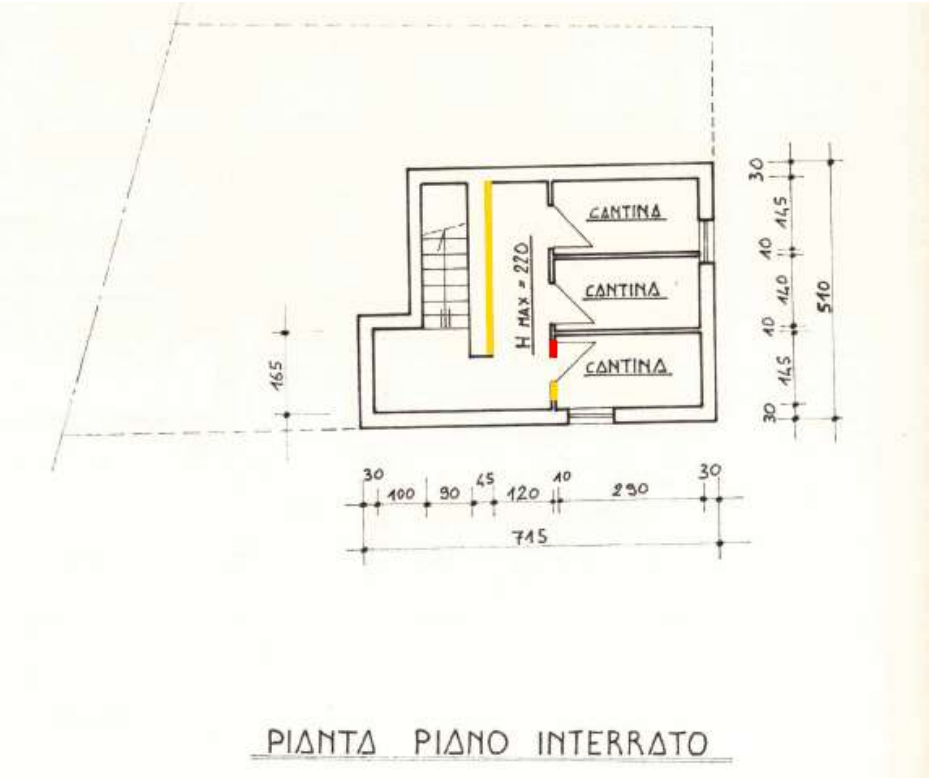
Firma: ZUFFA MAURIZIO
Geometri Prov. Ravenna 2161

RISERVATO ALL'UFFICIO

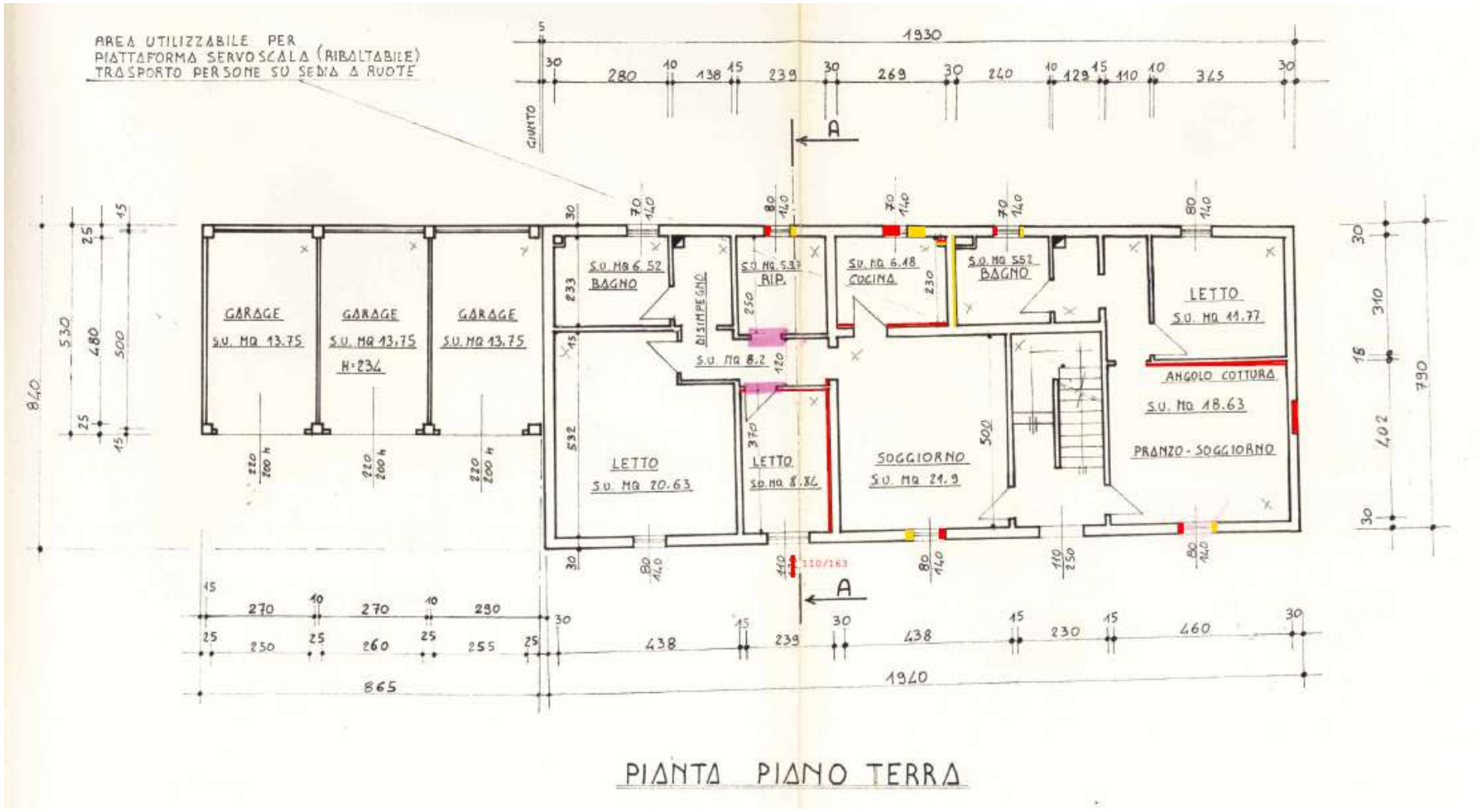
Scheda n. 1 Scheda n. 1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2009 - Comune di MORDANO(F218) - < Foglio: 15 Particella: 9 - Subalterno 13 >
Visura telematica n. 9 piano: 2S1;
Data presentazione: 26/05/1993 - Data: 17/04/2009 - n. B00099852 - Richiedente MARRANI
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Scala di scala: 1:1

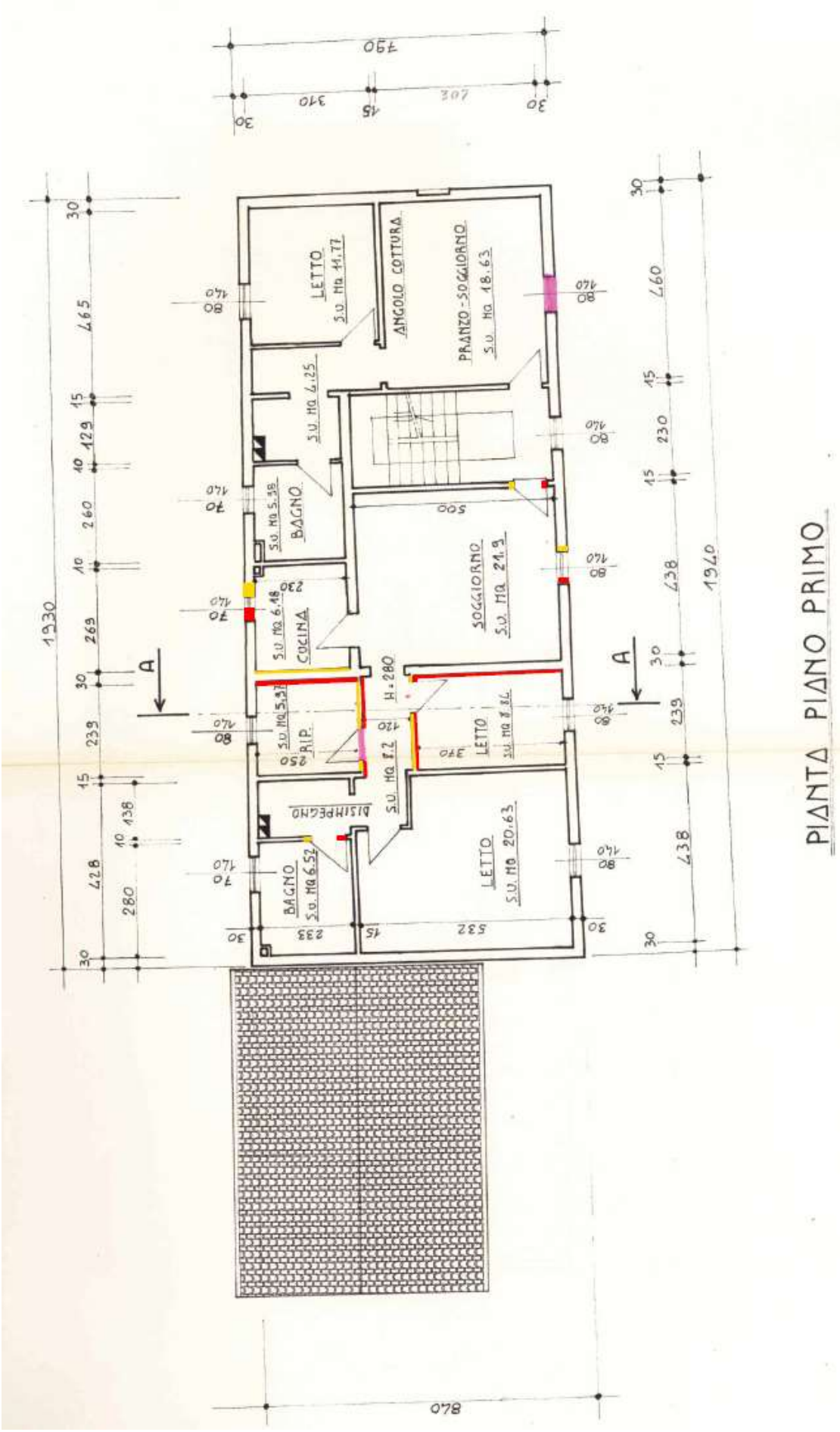
RILIEVO (piante urbanistiche)

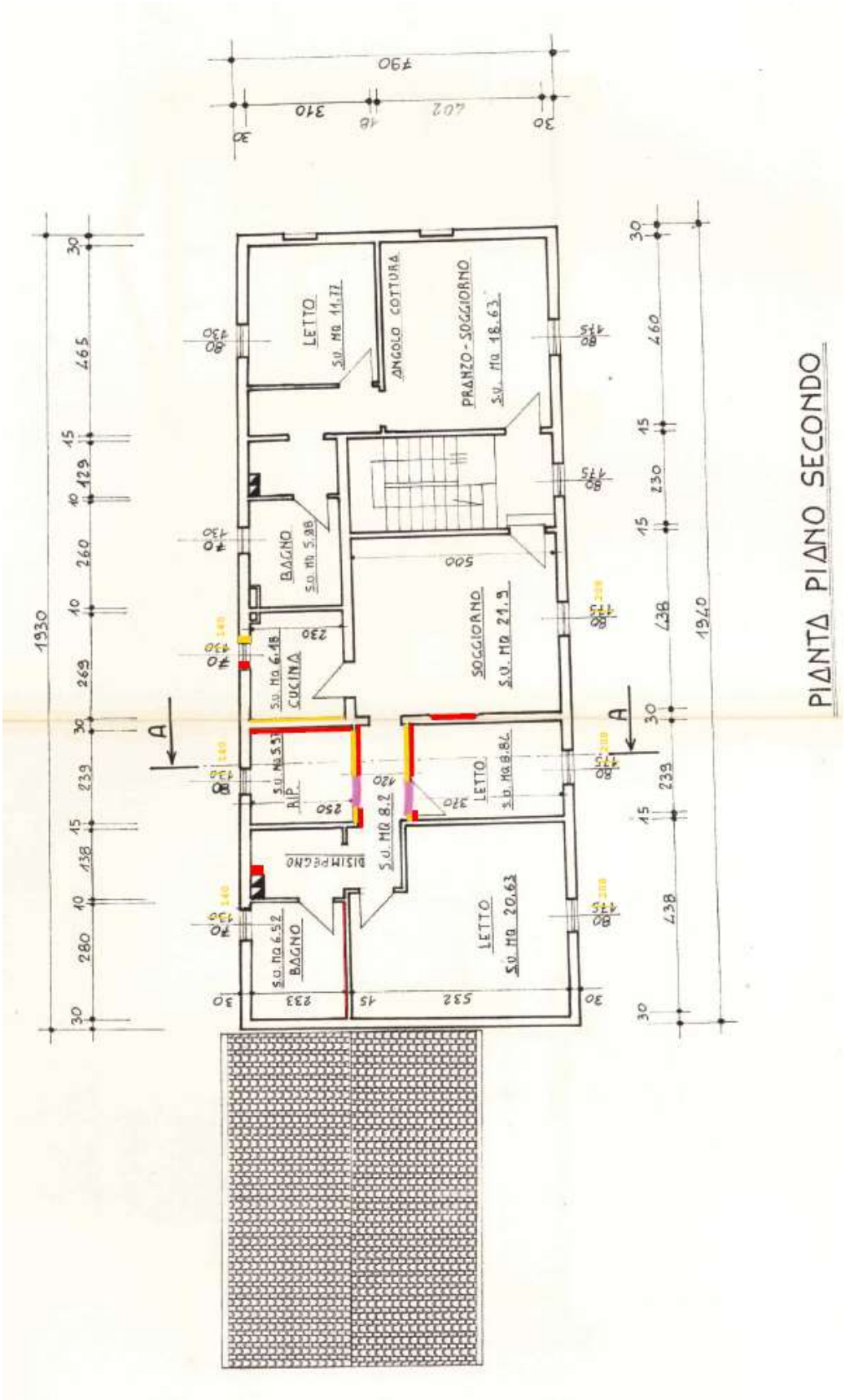


PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA


LETTO
S.U. MQ 11.77
ANGOLO COTTURA
PRANZO-SOGGIORNO
S.U. MQ 18.63
S.U. MQ 6.25
BAGNO
S.U. MQ 5.38
COCINA
S.U. MQ 6.18
SOGGIORNO
S.U. MQ 21.9
H=280
RIP.
S.U. MQ 5.32
LETTO
S.U. MQ 8.86
DISIMPEGNO
S.U. MQ 8.12
LETTO
S.U. MQ 20.63
BAGNO
S.U. MQ 6.52
A
A
PIANTA PIANO PRIMO


PIANTA PIANO SECONDO
LETTO
S.U. MQ. 11.11
ANGOLO COTTURA
PRANZO-SOGGIORNO
S.U. MQ. 18.63
BAGNO
S.U. MQ. 5.98
SOGGIORNO
S.U. MQ. 21.9
CUCINA
S.U. MQ. 6.48
A.P.
S.U. MQ. 3.51
S.U. MQ. 8.2
PISCINA PEGNO
LETTO
S.U. MQ. 8.84
LETTO
S.U. MQ. 20.63
BAGNO
S.U. MQ. 6.52
A
A
1930
1940

6 – *PROFILO IMPIANTISTICO*

6a – Impianti standard

	Stato		Certificazione	
Elettrico	☒ **presente**	☐ assente	☒ **presente**	☒ assente
Criticità Rilevate:				
Idraulico	☒ **presente**	☐ assente	☒ **presente**	☒ assente
Criticità Rilevate:				
Riscaldamento condominiale/**autonomo**	☒ **presente**	☐ assente	☒ **presente**	☒ assente
Criticità Rilevate: ***assenza dei terminali di erogazione***				
Condizionamento	☐ presente	☒ **assente**	☐ presente	☒ **assente**
Criticità Rilevate:				

6b – Impianti speciali

	Stato		Certificazione	
Montacarichi	☐ presente	☒ **assente**	☐ presente	☒ **assente**
Criticità Rilevate:				
Ascensori autonomi	☐ presente	☒ **assente**	☐ presente	☒ **assente**
Criticità Rilevate:				
Carri ponte	☐ presente	☒ **assente**	☐ presente	☒ **assente**
Criticità Rilevate:				
Impianti depurazione/trattamento scarichi in fossa biologica	☒ **presente**	☐ assente	☐ presente	☒ **assente**
Criticità Rilevate:				
Impianti antincendio	☐ presente	☒ **assente**	☐ presente	☒ **assente**
Criticità Rilevate:				
Allarmi anti-intrusione (circuiti, telecamere)	☐ presente	☒ **assente**	☐ presente	☒ **assente**
Criticità Rilevate:				
Certificazione Energetica		☐presente	☒ **da redigere**	

7 – PROFILO AMBIENTALE

7a – Presenza di anomalie ambientali

Da quanto visionato in luogo risulta ☐ presenza ☒ **assenza** di materiale inquinante.

8 – CONCLUSIONI

Le indagini preordinate alla Due Diligence oggetto del presente rapporto sono state effettuate al fine di esprimere un giudizio complessivo sul bene, in merito all'accertamento della regolarità e commerciabilità dello stesso.
Gli accertamenti sono stati effettuati consultando la documentazione fornita dalla proprietà e dagli enti preposti.

• **TITOLARITA'**	☒ ***conforme***	☐ *non conforme*
• **OCCUPAZIONALE**	☒ ***libero da persone***	☐ *occupato*
• **CATASTO**	☐ *conforme*	☒ ***non conforme***
• **URBANISTICA/EDILIZIA**	☐ ***conforme (con prescrizioni)***	☒ ***non conforme***
• **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**	☐ *conforme*	☒ ***da redigere***
• ***INQUINAMENTO AMBIENTALE***	☐ *presente*	☒ *non presente*
• **MANUTENZIONE EDILIZIA**	☒ ***necessaria***	☐ *non necessaria*

ATTIVITÀ DA ESEGUIRE, STIMA DEI COSTI E DELLA TEMPISTICA

Ambito	Attività d'adeguamento	Stima dei Costi	Tempistica
Titolarità	-	-	-
Catasto	Aggiornamento delle planimetrie dei garage con inserimento di corte pertinenziale e dei sub 11-13-15	-	-
Urbanistica	Richiesta di autorizzazione allo scarico, come da verbale AUSL per rilascio abitabilità	-	-
Impiantistica	*Installazione dei terminali di erogazione del riscaldamento nei sub 11-12-13-15*	-	-
Attestazione Prestazione Energetica	*Rilascio A.P.E.*	-	-
Interventi di Manutenzione Edilizia	-	-	-
Ambientale	-	-	-

PRAXI S.p.A.

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

▪ atto di provenienza	☒ si	☐ no
▪ estratto di mappa	☒ si	☐ no
▪ visure catastali aggiornate	☒ si	☐ no
▪ planimetrie catastali	☒ si	☐ no
▪ concessioni edilizie rilasciate	☒ si	☐ no
▪ certificato di agibilità	☒ si	☐ no
▪ condono edilizio	☐ si	☒ no
▪ certificazione impianti	☒ si	☐ no
▪ C.P.I. *(se dovuto)*	☐ si	☒ no
▪ attestato di certificazione energetica	☐ si	☒ no
▪ documentazione fotografica	☒ si	☐ no
▪ Regolamento Consortile *(se esistente)*	☐ si	☒ no
▪ Regolamento Condominiale *(se esistente)*	☐ si	☒ no

1 Giugno 2021

ATTO DI PROPRIETA'

NICOLA CASSANO
NOTAIO
Via Trieste, 32 - 35121 PADOVA
tel. 049.8752423 fax 049.8752911

Repertorio n. 178747 Raccolta n. 39890

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove il giorno tredici del mese di febbraio in Padova, nel mio studio (**13/02/2009**).

Avanti a me dottor NICOLA CASSANO Notaio in Padova, con studio in via Trieste n. 32 iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Padova,

sono comparsi

- MEZZINI ALBERTO nato a Bologna il 9 luglio 1965, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Consigliere per conto ed in rappresentanza della società unipersonale **"HOUSE BUILDING S.P.A."** con sede in Imola (BO), Via Selice n. 90,
Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 03600600377
autorizzato alla firma del presente atto con i poteri conferitigli con verbale del Consiglio di Amministrazione in data 15 ottobre 2008

- MAURO PULEGA, nato a Catanzaro il 4 febbraio 1964, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Delegato per conto ed in rappresentanza della società **"ESTCAPITAL - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A"** in sigla ESTCAPITAL - SGR S.P.A. con sede in Padova (PD), Via Carlo Leoni n. 7,
Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Padova 03841840287 iscritta all'Albo delle S.G.R. al n. 174
in qualità di gestore del fondo **"REAL BLU FUND"** - fondo comune di investimento immobiliare chiuso di tipo riservato - catalogato dalla Banca d'Italia - Filiale di Padova 221 con il codice identificativo 407300
autorizzato alla firma del presente atto con i poteri a lui attribuiti con verbale del Consiglio di Amministrazione in data 23 dicembre 2008

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, senza l'assistenza dei testimoni, dichiarano e convengono quanto segue:

Art. 1

La società HOUSE BUILDING SPA, come sopra rappresentata, vende e trasferisce alla società ESTCAPITAL - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A che, come sopra rappresentata, in qualità di gestore del fondo comune di investimento immobiliare chiuso di tipo riservato denominato **"REAL BLU FUND"** accetta e acquista i seguenti immobili siti rispettivamente in:
^ Monghidoro, loc. Lamazze;
^ Mordano, loc. Bubano;
^ Mordano, via General Vitali;
^ Solarolo, via Canalvecchio;
^ Castel Bolognese, via Umberto I (mapp. 1650);

Registrato a Padova il 10 MAR. 2009 al n° 3845 Euro 44.766,00

SCHEDA IMMOBILE

MORDANO

DESCRIZIONE IMMOBILE:
Porzione di fabbricato sito in Comune di Mordano (BO) via Borgo General Vitali n. 39 costituita da un ufficio al piano terra.
Confini: beni ecclesiastici, detta via, beni comunali, salvo se altri.
Detto immobile è censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Mordano Foglio 17 mappale:**
404 sub **21** Via Borgo General Vitali n. 41 piano T cat. A/10 cl. 2 vani 6 (mq 143) R.C.E. 681,72
Nonchè la proporzionale comproprietà delle parti comuni con particolare riferimento all'area urbana pertinenziale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mordano foglio 17 mappale 404 sub 27 Via Borgo General Vitali piano T (area urbana di mq 4)

PROVENIENZA:
L'immobile sopra indicato è di esclusiva, piena e assoluta proprietà della società **"HOUSE BUILDING SRA"** (già IMPCA spa per cambio di denominazione con atto notaio Babbini di Loiano in data 20.3.2007 rep. 22760) per atto di compravendita a rogito notaio Carlo Fiorentini di Imola in data 14.3.1995 rep. 12537 reg.to a Imola il 27.3.1995 n. 394
per acquisto fattone dalla signora Lenzi Maddalena la quale ne era divenuta proprietaria in parte per atto notaio Tassinari di Imola in data 13.6.1991 rep. 62394 reg.to a Imola il 1.7.1991 n. 846 e in parte per successione in morte di Lenzi G.B. deceduto a Bologna il 10.1.1982 giusta denuncia di successione reg.ta a Bologna il 5.7.1982 n. 28 vol. 3871 e per successione in morte di Zacconi Maria Anna deceduta a Bologna il 21.8.1992 giusta successione registrata a Bologna il 10.2.1993 n. 7 vol. 4968.

GRAVAMI:
- ipoteca a favore della Banca di Credito Cooperativo della Romagna Occidentale con sede in Castel Bolognese iscritta in data 11.7.2002 nn. 34300/7446

DATI URBANISTICI
La costruzione dell'immobile in oggetto è avvenuta anteriormente al 1.9.1967 e che per opere abusive è stata presentata domanda di sanatoria al Comune di Mordano prot. 5086/86 con versamento della relativa oblazione eseguito presso l'Ufficio Postale di Bologna succ. 11 in data 24.12.1986 con bollettino 464.
In data 26.6.2003 è stata presentata al Comune di Mordano la richiesta per il rilascio di agibilità locali ad uso residen-

ziale e uffici (banca) n. AB/AG-7-2005
Successivamente l'immobile non è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41) stessa legge e non ha subito alcun'altra variazione o modifica tale da richiedere il preventivo rilascio di concessione o di licenza edilizia e/o comunque tale che necessiti, per la stipula del presente atto, di ulteriore o diversa concessione in sanatoria come previsto dagli artt. 13) o 31) della predetta legge 47/85.

LOCAZIONE
L'immobile è condotto in locazione dalla Banca di Credito Cooperativo della Romagna Occidentale con sede in Castel Bolognese giusta contratto di locazione sottoscritto in data 31.12.2007 reg.to a Imola il 29.1.2008 n. 551 s. III

ESTRATTO DI MAPPA

VISURE CATASTALI

Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2020

Data: 07/09/2020 - Ora: 11.55.05 Fine
Visura n.: T125495 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di MORDANO (Codice: F718)**
	Provincia di BOLOGNA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 15 Particella: 9 Sub.: 4**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	9	4 7			C/6	U	14 m²	Totale: 16 m²	Euro 62,18 L. 120.400	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA PAGNINA piano: T;								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REAL BLU FUND FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO DI TIPO RISERVATO IN LIQUIDAZIONE GIUD con sede in PADOVA	09720460964*	(1) Proprieta` per 1/1 PROPRIETARIO
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/2017 protocollo n. BO0104586 Voltura in atti dal 01/08/2017 Repertorio n.: 1636 Rogante: RENTA ALDO Sede: MILANO Registrazione UU Sede: MILANO n: 12638 del 14/04/2017 ATTO RICOGNITIVO (n. 9783.1/2017)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F718 - Sezione - Foglio 15 - Particella 9

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2020

Data: 07/09/2020 - Ora: 11.55.48 Fine
Visura n.: T125997 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di MORDANO (Codice: F718)**
	Provincia di BOLOGNA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 15 Particella: 9 Sub.: 5**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	9	5 8			C/6	U	14 m²	Totale: 16 m²	Euro 62,18 L. 120.400	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA PAGNINA piano: T;								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REAL BLU FUND FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO DI TIPO RISERVATO IN LIQUIDAZIONE GIUD con sede in PADOVA	09720460964*	(1) Proprieta` per 1/1 PROPRIETARIO
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/2017 protocollo n. BO0104586 Voltura in atti dal 01/08/2017 Repertorio n.: 1636 Rogante: RENTA ALDO Sede: MILANO Registrazione UU Sede: MILANO n: 12638 del 14/04/2017 ATTO RICOGNITIVO (n. 9783.1/2017)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F718 - Sezione - Foglio 15 - Particella 9

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2020

Data: 07/09/2020 - Ora: 11.56.16 Fine
Visura n.: T126316 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di MORDANO (Codice: F718)**
	Provincia di BOLOGNA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 15 Particella: 9 Sub.: 11**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	9	11			A/3	1	5,5 vani	**Totale: 95 m²** **Totale escluse aree scoperte**: 95 m²**	**Euro 355,06** **L. 687.500**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA PAGNINA n. 9 piano: T-S1;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REAL BLU FUND FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO DI TIPO RISERVATO IN LIQUIDAZIONE GIUD con sede in PADOVA	09720460964*	(1) Proprieta` per 1/1 PROPRIETARIO
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/2017 protocollo n. BO0104586 Voltura in atti dal 01/08/2017 Repertorio n.: 1636 Rogante: RENTA ALDO Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 12638 del 14/04/2017 ATTO RICOGNITIVO (n. 9783.1/2017)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F718 - Sezione - Foglio 15 - Particella 9

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2020

Data: 07/09/2020 - Ora: 11.56.44 Fine
Visura n.: T126601 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di MORDANO (Codice: F718)**
	Provincia di BOLOGNA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 15 Particella: 9 Sub.: 12**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	9	12			A/3	1	2,5 vani	**Totale: 49 m²** **Totale escluse aree scoperte**: 49 m²**	**Euro 161,39** **L. 312.500**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA PAGNINA n. 9 piano: T;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REAL BLU FUND FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO DI TIPO RISERVATO IN LIQUIDAZIONE GIUD con sede in PADOVA	09720460964*	(1) Proprieta` per 1/1 PROPRIETARIO
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/2017 protocollo n. BO0104586 Voltura in atti dal 01/08/2017 Repertorio n.: 1636 Rogante: RENTA ALDO Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 12638 del 14/04/2017 ATTO RICOGNITIVO (n. 9783.1/2017)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F718 - Sezione - Foglio 15 - Particella 9

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2020

Data: 07/09/2020 - Ora: 11.57.11 Fine
Visura n.: T126953 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MORDANO (Codice: F718) Provincia di BOLOGNA
Catasto Fabbricati	Foglio: 15 Particella: 9 Sub.: 13

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	9	13			A/3	1	5,5 vani	Totale: 90 m² Totale escluse aree scoperte**: 90 m²	Euro 355,06 L. 687.500	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA PAGNINA n. 9 piano: 1-S1;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REAL BLU FUND FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO DI TIPO RISERVATO IN LIQUIDAZIONE GIUD con sede in PADOVA	09720460964*	(1) Proprieta` per 1/1 PROPRIETARIO
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/2017 protocollo n. BO0104586 Voltura in atti dal 01/08/2017 Repertorio n.: 1636 Rogante: RENTA ALDO Sede: MILANO Registrazione UU Sede: MILANO n: 12638 del 14/04/2017 ATTO RICOGNITIVO (n. 9783.1/2017)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F718 - Sezione - Foglio 15 - Particella 9

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2020

Data: 07/09/2020 - Ora: 11.57.42 Fine
Visura n.: T127315 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MORDANO (Codice: F718) Provincia di BOLOGNA
Catasto Fabbricati	Foglio: 15 Particella: 9 Sub.: 15

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	9	15			A/3	1	5,5 vani	Totale: 93 m² Totale escluse aree scoperte**: 93 m²	Euro 355,06 L. 687.500	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA PAGNINA n. 9 piano: 2-S1;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REAL BLU FUND FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO DI TIPO RISERVATO IN LIQUIDAZIONE GIUD con sede in PADOVA	09720460964*	(1) Proprieta` per 1/1 PROPRIETARIO
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/2017 protocollo n. BO0104586 Voltura in atti dal 01/08/2017 Repertorio n.: 1636 Rogante: RENTA ALDO Sede: MILANO Registrazione UU Sede: MILANO n: 12638 del 14/04/2017 ATTO RICOGNITIVO (n. 9783.1/2017)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F718 - Sezione - Foglio 15 - Particella 9

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

CONCESSIONE EDILIZIA

COMUNE DI Mordano

Concessione N. 89/92

Prot. n. 3862 LI 23.09.1992

Oggetto: **Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi.**

Concessione n. 89/92 **a nome di** ARVIN s.r.l.

Concessionario - Sig. ditta ARVIN s.r.l. (Amm.re Unico Sig. ZUFFA Maurizio)

Codice fiscale n. 01176710372

Progettista - Sig. Geom. ZUFFA Maurizio

Codice fiscale n. ZFF MRZ 50B24 E289S

MORDANO 10.000

MORDANO 10.000

MORDANO 10.000

L'inizio dei lavori è subordinato alla preventiva autorizzazione del Comando Provinciale per la Difesa del Suolo (ex Genio Civile) (Legge 2-2-1974 N. 64 - Art. 15)

IL SINDACO

— Vista la domanda del Sig. ditta ARVIN s.r.l.

domiciliato in Imola (Bo)

via SELICE n. 90

presentata in data 22.07.1992 Prot. 3145 intesa ad ottenere la concessione di eseguire: RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

in via PAGNOLA N. 9 e N. 11 su terreno consito in Catasto: Comune di Mordano

Sez. / Foglio 15 Mapp. n. 9-169-176-250;

— Visto il parere del Tecnico Comunale in data stessa data C.E.;

— Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 02.09.1992;

— Sentito il parere della Commissione Edilizia in data 20.07.1992 n. 89 con esito (1) FAVOREVOLE;

— Preso atto dei nulla-osta e pareri di (2)

QUOTA DI CONTRIBUTO COMMISURATA AL COSTO DI COSTRUZIONE (3-A)

è stato determinato in £ 3'063'028 #

ONERI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (3-B)

PRIMARIA: è stata determinata in £ 443'557 #

SECONDARIA: " " " £ 2'719'389 #

— Richiamato il vigente regolamento edilizio comunale;

— Vista la Legge 17-8-1942, n. 1150 e successive integrazioni e modifiche;

— Vista la legge 28-1-1977, n. 10;

— Viste le leggi Regionali Emilia Romagna 7-12-1978 n. 47 e 29-3-1980 n. 23;

CONCEDE

al Sig ditta "SERIN s.c.r.l." (Sig. Unico Resp. ZUFFA MAURIZIO)

l'esecuzione delle opere richieste secondo gli allegati grafici di progetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DELL'EDIFICIO

Le caratteristiche costruttive e tipologiche delledificio sono quelle risultanti dagli elaborati grafici allegati all'istanza di concessione descritta in premessa e conservati, in originale, presso l'U.T.C., muniti degli estremi del parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale e del visto del Sindaco.

Gli impianti tecnologici dovranno essere realizzati nel rispetto della legge 46/90.

Sono inoltre fissate le seguenti particolari ~~modalità costruttive~~ prescrizioni:

- Vedi parere igienico-sanitario n. 49 del 02.09.1992 del Servizio Igiene Pubblica U.S.L. 23 di Lavis, che allegato alla presente concessione ne forma parte integrante.

DESTINAZIONI D'USO

L'edificio ha le seguenti destinazioni d'uso:

— residenziale e ad esse connesse.

L'edificio ha le seguenti caratteristiche:

— superficie complessiva (SC) mq. 404.54

— superficie utile residenziale (SU) mq. 335.52

— superficie netta non residenziale e accessori (S non R) mq. 69.02

Il Concessionario ha l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso prevista nel progetto per le quantità sopradescritte; qualsiasi modificazione dovrà essere preceduta da apposita concessione.

SANZIONI

Nei casi di inosservanza degli obblighi assunti con la presente concessione ai punti: «Quota di contributo commisurata al costo di costruzione» —

«Oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria» ratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio»; si applicano le sanzioni previste dall'art. 15 della Legge 28-1-1977, n. 10, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nei casi previsti dalla legge medesima.

La modifica della destinazione d'uso senza concessione costituisce «inosservanza» dell'obbligo sancito dal precedente punto: «Destinazioni d'uso», della presente concessione ed equivale e produce gli effetti della esecuzione di opere in assenza di concessione, per cui sono applicabili le sanzioni previste dal sopra citato art. 15 della legge 10/77.

Non potranno all'atto esecutivo apportarsi modifiche al progetto senza la preventiva concessione edilizia del Comune.

I lavori dovranno essere iniziati entro mesi (*) dodici dalla data di rilascio della concessione, ed ultimati entro mesi (*) trentasei dalla data di inizio dei lavori.

.....

.....

La concessione decade se entro 15 mesi dal suo rilascio non sono stati eseguiti i lavori fino alla costruzione del solaio sul piano terra oppure (*) .....

Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:

— comunicazione di inizio lavori, tramite lettera raccomandata, con denuncia dei nominativi del Direttore dei lavori e dell'Esecutore degli stessi;
— denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere una copia vistata (Legge 5-11-1971, n. 1086);
— deposito presso l'Ufficio Tecnico Comunale del progetto relativo l'impianto termico corredato da una relazione tecnica con calcolo del consumo energetico (legge 373/1976) e del progetto dell'impianto centralizzato di produzione acqua calda;
— deposito presso l'Ufficio Tecnico Comunale della documentazione relativa l'isolamento termico dell'edificio (art. 18 DPR 28-6-77 n. 1052).

Gli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda dovranno essere eseguiti in conformità alle norme della legge 30-4-76 n. 373 e DPR 28-6-77 n. 1052, nonchè a quelle di sicurezza previste dal DM 1-12-1975.

Lo scarico delle acque dovrà essere eseguito secondo quanto previsto dalla Legge 10-5-1976, n. 319 ottenendo la prescritta autorizzazione.

La presente concessione è trasferibile ai successori o aventi causa.

COMUNE DI MORDANO (Prov. di Bologna)

Si attesta che il presente Concessione è stato affisso nell'Albo Pretorio di questo Comune dal 1/10/1992 al 15/10/1992

Mordano, lì 16/10/1992

IL SEGRETARIO COMUNALE

Essa non incide sulla titolarietà della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza previsti dalla Legge 28-1-1977, n. 10 o per inadempienza delle clausole ed obblighi contenuti in atti d'obbligo o convenzioni e le sanzioni previste dallart. 15 della legge stessa.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione edilizia in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio (art. 31 Legge 17-8-1942, n. 1150).

Il titolare la presente concessione, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei Lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di leggi e regolamenti, come delle modalità esecutive sopra fissate.

La presente concessione è rilasciata salvi i diritti di terzi ed è valida per il periodo assentito ad ultimare i lavori.

IL SINDACO
R. AUDALO

Allegati: — Copia dei grafici di progetto vistati.
— (*) .....
— .....
— .....

Il sottoscritto si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella concessione.

Dà atto, con la presente sottoscrizione di aver ricevuto copia della concessione stessa e degli allegati sopra citati.

lì, 01.10.1992

IL CONCESSIONARIO
Cabrini Rinaldo

---

(1) favorevole - o sfavorevole.
(2) riportare i pareri e nulla-osta - obbligatori per vincoli o prescrizione di legge - Compreso, per le zone agricole, il parere della Commissione Consultivo Agricolo di cui all'art. 40 della Legge Reg. 7.12.1978, n. 47.
(3) vedi nota:
A - a' sensi dell'art. 6 della Legge 28-1-1977, n. 10 è determinata in L. ..... che il concessionario si è impegnato di versare nei modi e garanzie contenute nell'atto in data ..... che forma parte integrante della presente;
oppure:
— in sostituzione degli oneri di urbanizzazione previsti dall'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977, n. 13, il concessionario a scomputo totale/parziale si è impegnato con atto in data ..... che forma parte della presente - a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e garanzie contenute nell'atto stesso;
B - a' sensi dell'art. 5 della Legge 28-1-1977, n. 10 è stabilita in L. ..... e che la stessa è stata versata al Tesoriere Comunale con quietanza n. ..... del .....;
(4) Inizio non superiore ad un anno - ultimazione non superiore a 3 anni (articolo 4 legge 10/77)
(5) Per costruzioni particolari indicare eventuali altre opere.
(6) Convenzione - atto unilaterale - ecc, debitamente registrato e trascritto.

Casa Editrice I.C.A. - Bologna

REGIONE EMILIA - ROMAGNA

UNITA' SANITARIA LOCALE N. 23 - IMOLA

Servizio Igiene Pubblica

COMUNE DI IMOLA parere n. 49

PRATICA DI COSTRUZIONE prot. n. 2476 del 4/6/92

1° INTESTATARIO ARVIN SRL

Riferimenti: - Precedenti .....

Successivi .....

TIPO DI COSTRUZIONE ristorante con [illegible] uso residenziale

UBICAZIONE V. Paolo Nobile 91-11

PROGETTISTA CA Ing Bucelli Imola

PARERE IGIENICO - SANITARIO

Per quanto di competenza si esprime parere favorevole a condizione che:

- gli impianti elettrici siano realizzati a regola d'arte e certificati da tecnico abilitato
- gli ambienti siano muniti di impianto di illuminazione artificiale conforme alle NORME UNI 10 nonché di quanto disposto dagli ARTT 95-96 del RC
- i locali "cucinetta" siano da intendersi quali attività e dovranno rispondere a quanto previsto dall'ART 81 del RC
- i servizi igienici di attività dovranno essere illuminati ed aerati direttamente e dotati di antibagno
- relativamente agli scarichi trattandosi di edificio già esistente si richiede che a valle della fossa biologica lo scarico venga intubato per un tratto idoneo al fine di allontanare l'effluente dall'abitazione. Lo scarico stesso dovrà comunque rispondere ai limiti fissati dalla LR 7/85
- l'edificio sia dotato di acqua potabile

2/9/92

I.P. Mod. 21

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA

cat. 44-B-X

Marca da bollo

COMUNE DI MORDANO

Concessione N. 130/P3 VARIANTE

Prot. n. 3604 Li 09.08.1993

Oggetto: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi.

Concessione n. 130/P3. var. a nome di DITTA "ARVIN" S.r.l. (AMMINISTRATORE UNICO Sig.ra ZUFFA MAURIZIO)

Concessionario - Sig. DITTA "ARVIN" S.r.l. - IMOLA

Codice fiscale n. 01176710379

Progettista - Sig. GEOM ZUFFA MAURIZIO

Codice fiscale n. ZFF MRZ 50B24 E289S

IL SINDACO

— Vista la domanda del ~~Sig.~~ DITTA "ARVIN" S.r.l. IMOLA (AMMINISTRATORE UNICO SIG.RA ZUFFA MAURIZIO)

domiciliato in IMOLA (BO)

via SELICE n. 90

presentata in data 09.04.1993 Prot. 1664 intesa ad ottenere la concessione di eseguire: VARIANTE ALLA CONCESSIONE ORIGINARIA n 89/92 del 23/09/1992

in via PAGNINA n.9 e n.11 su terreno consito in Catasto: Comune di MORDANO

Sez. — Foglio 15 Mapp. n. 9-169-170-250;

— Visto il parere del Tecnico Comunale in data 19.04.1993;

— Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 27.04.1993;

— Sentito il parere della Commissione Edilizia in data 20.04.1993 n. 130 con esito (1) FAVOREVOLE;

— Preso atto del nulla-osta e pareri di (2)

QUOTA DI CONTRIBUTO COMMISURATA AL COSTO DI COSTRUZIONE (3-A)

VEDI CONCESSIONE ORIGINARIA.

ONERI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (3-B)

VEDI CONCESSIONE ORIGINARIA -

— Richiamato il vigente regolamento edilizio comunale;

— Vista la Legge 17-8-1942, n. 1150 e successive integrazioni e modifiche;

— Vista la legge 28-1-1977, n. 10;

— Viste le leggi Regionali Emilia Romagna 7-12-1978 n. 47 e 29-3-1980 n. 23;

CONCEDE

al Sig ditta "ARVIN" s.r.l. IMOLA

l'esecuzione delle opere richieste secondo gli allegati grafici di progetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DELL'EDIFICIO

Le caratteristiche costruttive e tipologiche delledificio sono quelle risultanti degli elaborati grafici allegati all'istanza di concessione descritta in premessa e conservati, in originale, presso l'U.T.C., muniti degli estremi del parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale e del visto del Sindaco.

Sono inoltre fissate le seguenti particolari modalità costruttive:

VEDI CONCESSIONE ORIGINARIA -

DESTINAZIONI D'USO

L'edificio ha le seguenti destinazioni d'uso:

— residenziale e ad esse connesse.

L'edificio ha le seguenti caratteristiche:

— superficie complessiva (SC) mq.

— superficie utile residenziale (SU) mq.

— superficie netta non residenziale e accessori (S non R) mq

Il Concessionario ha l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso prevista nel progetto per le quantità sopradescritte; qualsiasi modificazione dovrà essere preceduta da apposita concessione.

SANZIONI

Nei casi di inosservanza degli obblighi assunti con la presente concessione ai punti: «Quota di contributo commisurata al costo di costruzione» —

«Oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria» — «Caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio»: si applicano le sanzioni previste dall'art. 15 della Legge 28-1-1977, n. 10, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nei casi previsti dalla legge medesima.

La modifica della destinazione d'uso senza concessione costituisce «inosservanza» dell'obbligo sancito dal precedente punto: «Destinazioni d'uso», della presente concessione ed equivale e produce gli effetti della esecuzione di opere in assenza di concessione, per cui sono applicabili le sanzioni previste dal sopra citato art. 15 della legge 10/77.

Non potranno all'atto esecutivo apportarsi modifiche al progetto senza la preventiva concessione edilizia del Comune.

I lavori dovranno essere iniziati entro mesi (*) dodici dalla data di rilascio della concessione, ed ultimati entro mesi (*) trentasei dalla data di inizio dei lavori.

.....

.....

La concessione decade se entro 15 mesi dal suo rilascio non sono stati eseguiti i lavori fino alla costruzione del solaio sul piano terra oppure (*) .....

Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:

— comunicazione di inizio lavori, tramite lettera raccomandata, con denuncia dei nominativi del Direttore dei lavori e dell'Esecutore degli stessi;

— denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere una copia vistata (Legge 5-11-1971, n. 1086);

— deposito presso l'Ufficio Tecnico Comunale del progetto relativo l'impianto termico corredato da una relazione tecnica con calcolo del consumo energetico (legge 373/1976) e del progetto dell'impianto centralizzato di produzione acqua calda;

— deposito presso l'Ufficio Tecnico Comunale della documentazione relativa l'isolamento termico dell'edificio (art. 18 DPR 28-6-77 n. 1052).

Gli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda dovranno essere eseguiti in conformità alle norme della legge 30-4-76 n. 373 e DPR 28-6-77 n. 1052, nonchè a quelle di sicurezza previste dal DM 1-12-1975.

Lo scarico delle acque dovrà essere eseguito secondo quanto previsto dalla Legge 10-5-1976, n. 319 ottenendo la prescritta autorizzazione.

La presente concessione è trasferibile ai successori o aventi causa.

COMUNE DI MORDANO (Prov. di Bologna)
Si attesta che il presente concessione
è stato affisso nell'Albo Pretorio di
questo Comune dal 11/8/1993
al 25/8/1993
Mordano, li 08 SET 1993
IL SEGRETARIO COMUNALE

Essa non incide sulla titolarietà della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza previsti dalla Legge 28-1-1977, n. 10 o per inadempienza delle clausole ed obblighi contenuti in atti d'obbligo o convenzioni e le sanzioni previste dallart. 15 della legge stessa.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione edilizia in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio (art. 31 Legge 17-8-1942, n. 1150).

Il titolare la presente concessione, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei Lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di leggi e regolamenti, come delle modalità esecutive sopra fissate.

La presente concessione è rilasciata salvi i diritti di terzi ed è valida per il periodo assentito ad ultimare i lavori.

IL SINDACO
A. ALVALO

Allegati: — Copia dei grafici di progetto visteti.
— (*) _____
— _____
— _____

Il sottoscritto si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella concessione.

Dà atto, con la presente sottoscrizione di aver ricevuto copia della concessione stessa e degli allegati sopra citati.

Il, 11/08/1993

IL CONCESSIONARIO

---

(1) favorevole - o sfavorevole.
(2) Indicare l'Ente e data del rilascio.
(3) vedi nota:
A - a' sensi dell'art. 6 della Legge 28-1-1977, n. 10 è determinata in L. _____, che il concessionario si è impegnato di versare nei modi e garanzie contenute nell'atto in data _____ che forma parte integrante della presente;
oppure:
— in sostituzione degli oneri di urbanizzazione previsti dall'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, il concessionario a scomputo totale/parziale si è impegnato con atto in data _____ che forma parte della presente - a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e garanzie contenute nell'atto stesso;
B - a' sensi dell'art. 5 della Legge 28-1-1977, n. 10 è stabilita in L. _____ e che la stessa è stata versata al Tesoriere Comunale con quietanza n. _____ del _____;
(4) Inizio non superiore ad un anno - ultimazione non superiore a 3 anni (articolo 4 legge 10/77)
(5) Per costruzioni particolari indicare eventuali altre opere.
(6) Convenzione - atto unilaterale - ecc. debitamente registrato e trascritto.

REGIONE EMILIA ROMAGNA

UNITÀ SANITARIA LOCALE N. 23 - IMOLA

Via Pirandello, 12 - Tel. (0542) 40909
40026 IMOLA (Bologna)

SERVIZIO IGIENE PUBBLICA

COMUNE di MORDANO n. 11 Reg.Abit.

RELAZIONE TECNICA SANITARIA PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA'

A nome di ZUFFA MAURIZIO x DITTA "ARVIN" S.R.L.

Prot. Gen. n. 3317 del 14.07.93

Il giorno 9 del mese Agosto dell'anno 1993

i sottoscritti:

1) per l'Ufficio Tecnico Comunale Sig. Lazzarini Pesaro Cesare
2) per l'Ufficio di Igiene Pubblica, U.S.L. Sig.ra Giuliani Dr.ssa M. Barbara
3) accompagnato dal Tecnico di Igiene Sig. Valmori Otello

hanno effettuato un sopralluogo per accertare le condizioni tecnico sanitarie di un fabbricato ricavato da Ristrutturazione da adibirsi ad uso Varie destinazioni posto in Via Persiceto 9

E' conforme al progetto di cui alla Concessione ed. n. 1589 del 1992

oppure alla variante approvata il _____ specificare SI/NO ___

Non è risultato conforme al progetto di cui sopra perchè: _____

a) Sistema di rifornimento idrico Acquedotto Comunale

b) Tipo dello smaltimento dei rifiuti liquidi Fosse Imhoff e un pozzo perdente con doppietti in pozzetto ispezionale -

ALTRI ACCERTAMENTI ESEGUITI

Di indole tecnica di indole igienico-sanitaria

1) I parapetti delle finestre a tutta altezza dovranno essere alzati fino a mt 1,20.
2) La ringhiera del ballatoio del 2° piano dovrà essere alzata fino a mt 1.
3) Le scale della cantina dovranno essere dotate di corrimano.
4) Nell'area pertinente il manufatto dovranno essere installate idonee barriere di protezione.

EVENTUALI CONTESTAZIONI DEL TECNICO ACCOMPAGNATORE

5) La conduttura che convoglia le acque nere dovrà essere ulteriormente prolungata (oltre la strada); dovrà inoltre essere presentata la domanda di autorizzazione allo scarico e chiarita la posizione degli scarichi.
6) Si segnala infine che, alla mia Firma [illegible]
sorveglianza, le acque da tetto dei tre appartamenti, grandi rispettano di dimensioni inferiori a quanto dichiarato, non raggiungendo pertanto le superfici [illegible]

I.P. Mod. 103

ma di m^2 9; dovranno perciò essere destinate ad altro uso.

4 MAR. 1974 LAVORI ULTIMATI

4/5/74

Cofo Ufficio 130/93

VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONC. ED. n° 89/92 del 23/09/92 PER IL PROGETTO PER LA RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE. SITO IN COMUNE DI MORDANO VIA PAGNINA n° 9 e 11

COMUNE DI MORDANO
09 APR. 1993
PROT. N 1664
CAT 10 CLASS 10 FASC

PROPRIETÀ: ARVIN srl Via Selice 90 IMOLA

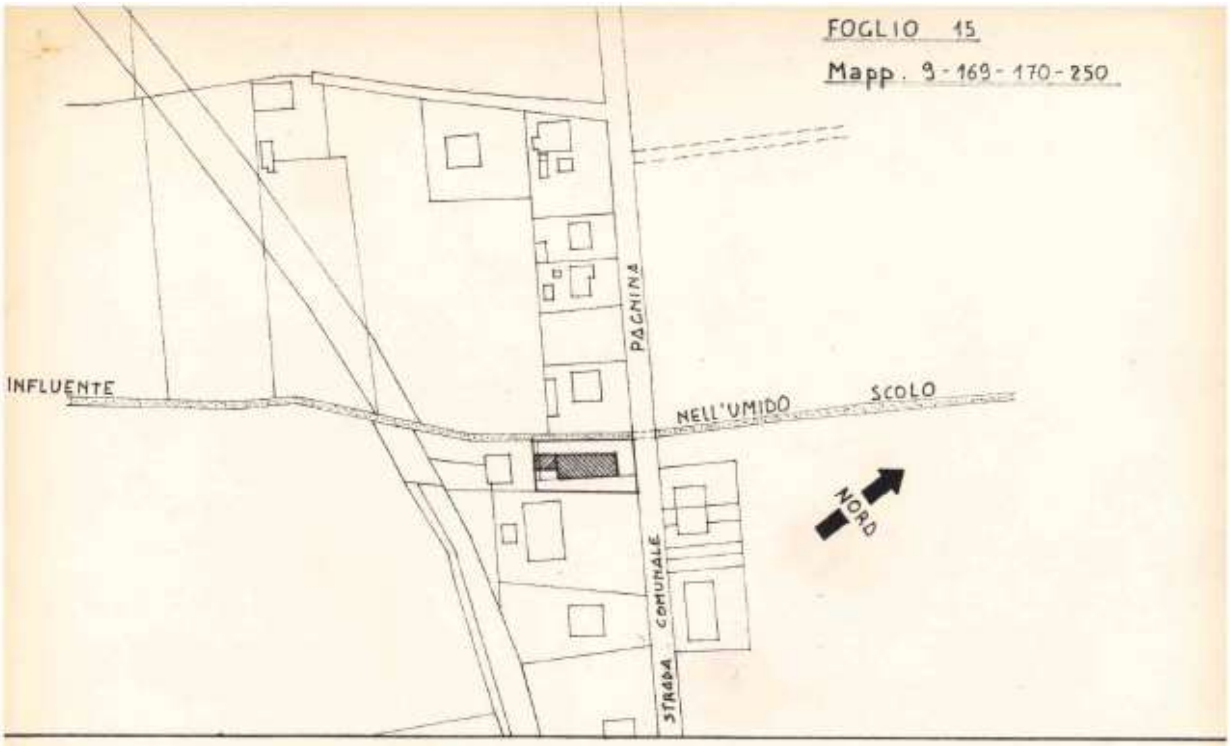
ARVIN s.r.l.
Via Selice 90 - 40026 IMOLA (Bo)

PROGETTISTA e D.L.: ZUFFA Geom. MAURIZIO

GEOM ZUFFA MAURIZIO 2161

PROGETTISTA STRUTTURE C.A.: BUCCELLI Ing. MORRIS

APPROVATO con le prescrizioni dettate in concessione
li, 09 AGO. 1993
IL SINDACO
COMUNE DI MORDANO



STATO di PROGETTO
PLANIMETRIA sc. 1:500

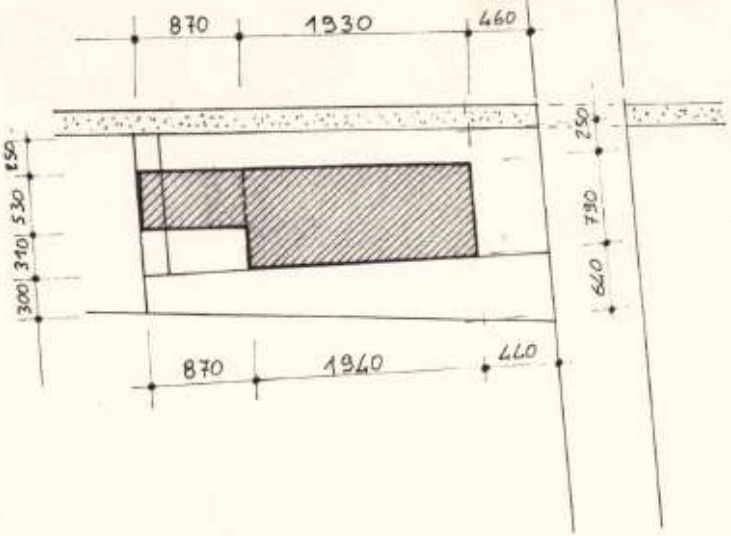
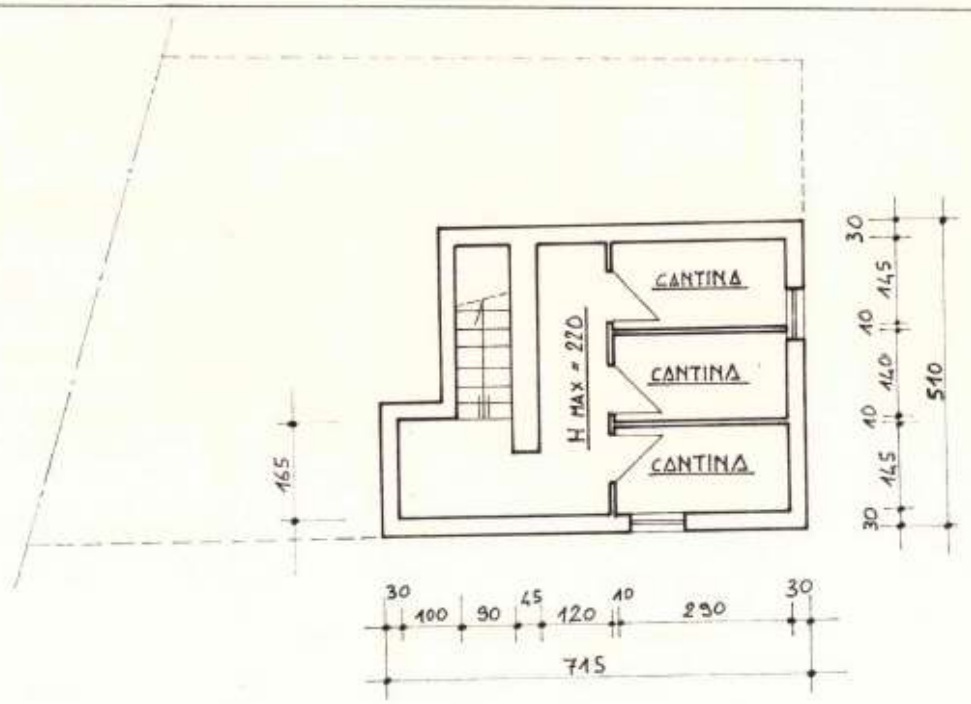


TABELLA DEGLI INDICI

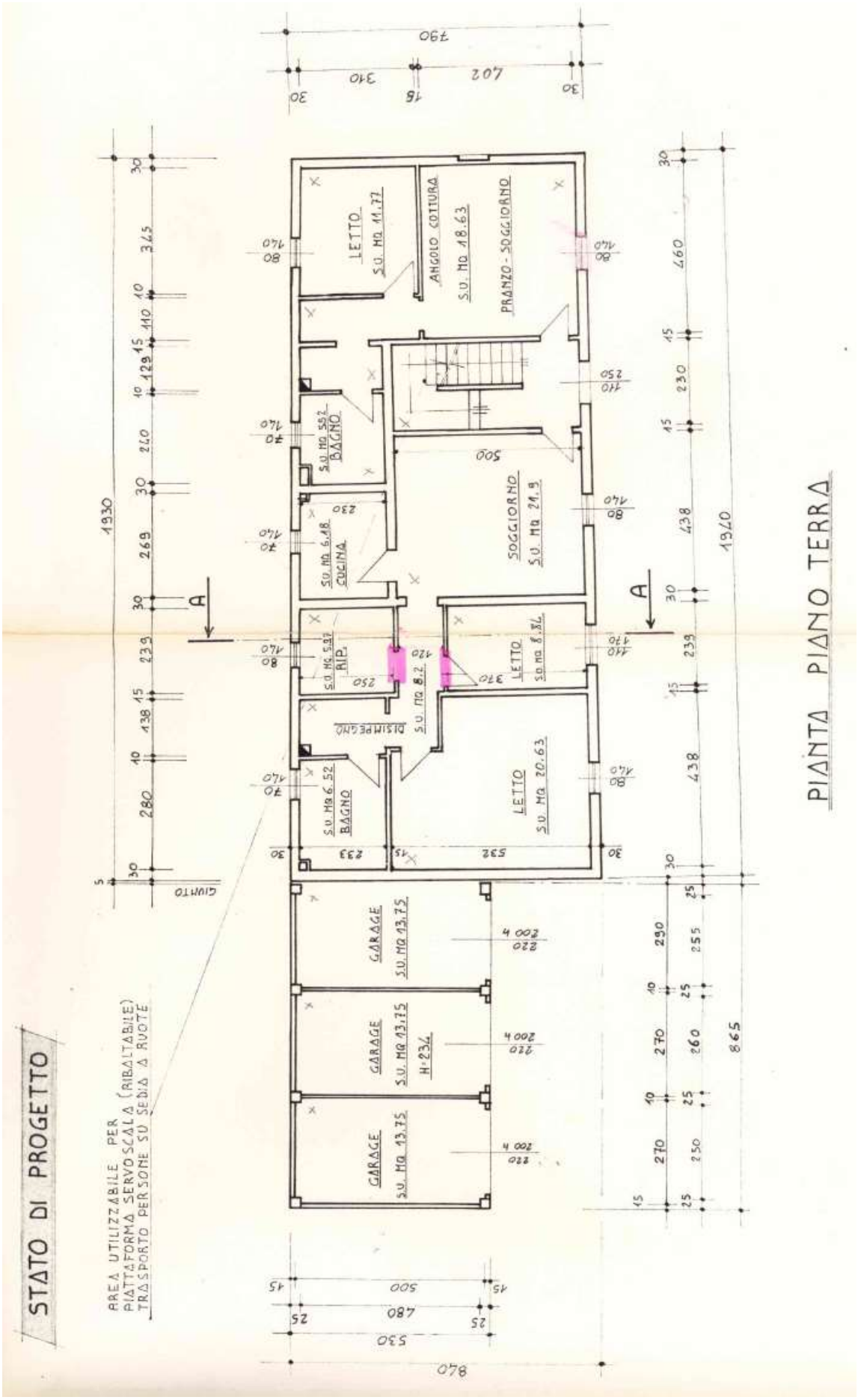
ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B 1

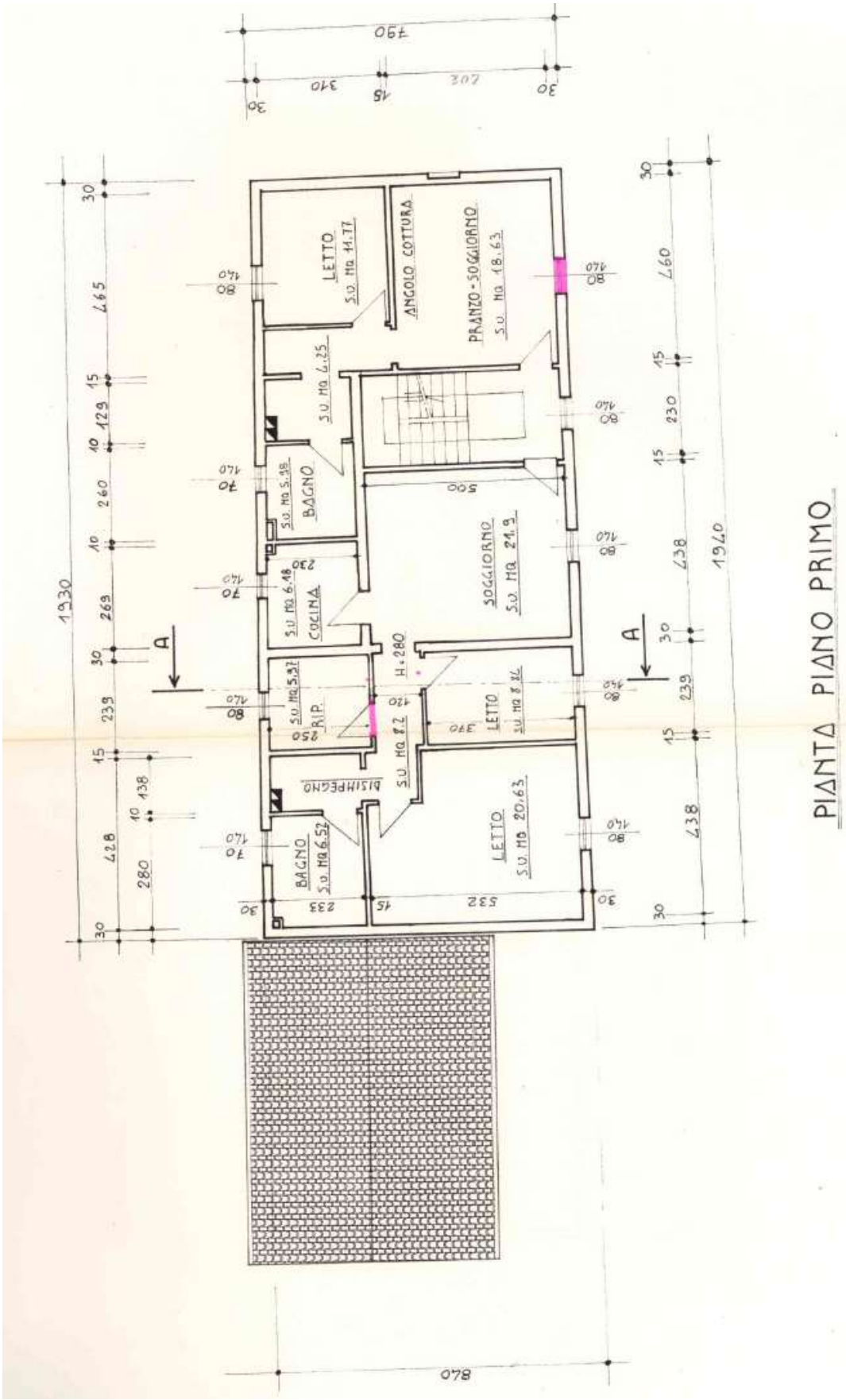
SUPERFICIE LOTTO MQ 612

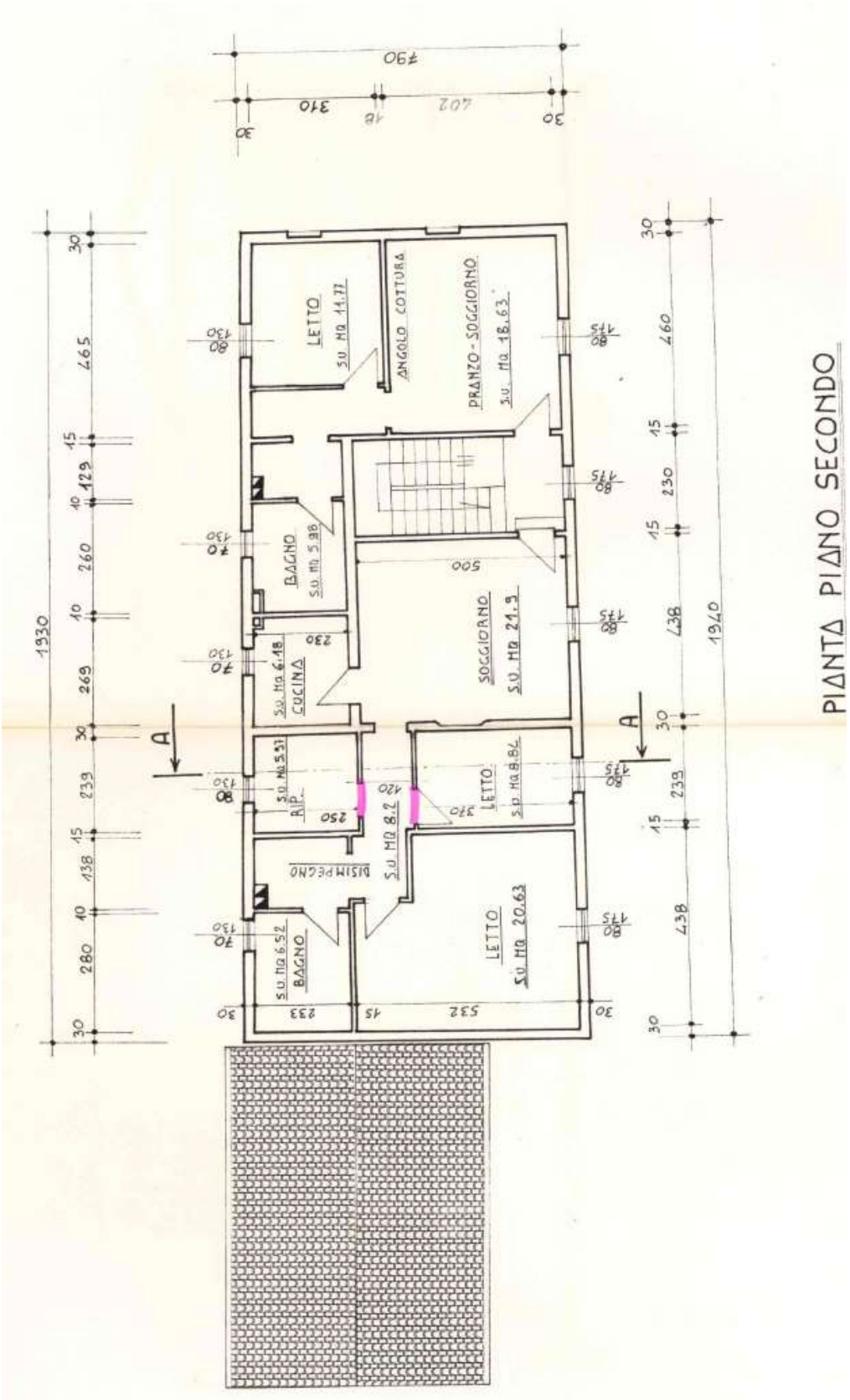
P.R.G.	STATO DI FATTO	STATO DI PROGETTO
INDICE DI FABB. FOND. 2MC/MQ	MC 1568	MC 1572
UT. FONDIARIA 0,67 MQ/MQ	MQ 548	MQ 519
H. MASSIMA MT. 12	MT 8,60	MT 9,30



PIANTA PIANO INTERRATO


STATO DI PROGETTO
AREA UTILIZZABILE PER
PIATTAFORMA SERVOSCALA (RIBALTABILE)
TRASPORTO PERSONE SU SEDIA A RUOTE
PIANTA PIANO TERRA
LETTO
S.U. MQ 11.77
ANGOLO COTTURA
S.U. MQ 18.63
PRANZO - SOGGIORNO
S.U. MQ 5.52
BAGNO
SOGGIORNO
S.U. MQ 21.9
S.U. MQ 6.48
CUCINA
RIP.
S.U. MQ 5.93
S.U. MQ 8.2
PISTIMPEGNO
LETTO
S.U. MQ 8.84
S.U. MQ 6.52
BAGNO
LETTO
S.U. MQ 20.63
GARAGE
S.U. MQ 13.75
GARAGE
S.U. MQ 13.75
H=234
GARAGE
S.U. MQ 13.75
GIUNTO
A
A


PIANTA PIANO PRIMO
LETTO
S.U. MQ 11.77
ANGOLO COTTURA
PRANZO-SOGGIORNO
S.U. MQ 18.63
S.U. MQ 6.25
BAGNO
S.U. MQ 5.18
COLINA
S.U. MQ 6.48
SOGGIORNO
S.U. MQ 24.9
RIP.
S.U. MQ 5.32
S.U. MQ 8.2
LETTO
S.U. MQ 8.32
BISIMPEGNO
BAGNO
S.U. MQ 6.52
LETTO
S.U. MQ 20.63
A
A
1930
1940
820


PIANTA PIANO SECONDO
LETTO
SU MQ 11.77
ANGOLO COTTURA
PRANZO - SOGGIORNO
SU MQ 18.63
BAGNO
SU MQ 5.38
SOGGIORNO
SU MQ 21.3
SU MQ 6.18
CUCINA
SU MQ 5.31
RIP.
SU MQ 8.2
DISIMPEGNO
LETTO
SU MQ 8.84
LETTO
SU MQ 20.63
SU MQ 6.52
BAGNO
A
A
1930
1940
465
260
269
239
280
438
460
230
438
500
420
370
250
532
233

ABITABILITA'

COMUNE DI MORDANO

Provincia di Bologna

Pratica N. 89/92
130/93 VAR.

PROTOCOLLO 4016

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ E/O AGIBILITÀ

IL SINDACO

Visti i verbali dell'ispezione eseguita in data 9.8.93 del Servizio igiene pubblica de USL 23 di ~~Imola congiuntamente~~ xxdatoxx ~~dr. al geom. Lazzarini Cesare~~ appartenente all'Ufficio Tecnico comunale a ciò delegato dai quali risulta che la (1) RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE di proprietà del Sig. Ditta ARVIN s.r.l. sita in Mordano Via Pagnina n. 9 composta di n. _____ vani utili e n. _____ vani accessori e confinanti con (2) _____

~~Distinta in catasto al F. 15 M. 9 / 169 / 170 / 250~~

è stata eseguita in conformità:

a) del progetto di cui alla concessione di costruzione n. 89/92 rilasciata in data 23.9.92 E 130/93 del 9/8/93

b) dell'art. 220 del T.U. leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e con l'osservanza delle norme dettate dal regolamento edilizio del Comune; che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono cause di insalubrità;

Visto che le caratteristiche di isolamento termico sono conformi alla documentazione presentata in data 5/7/1994 Prot. n. 3012, come da (3) DICHIARAZIONE CONGIUNTA;

Visto il certificato di collaudo in data 16.06.1993 delle opere in cemento armato rilasciato dal Ing. ENEA BERARDI depositato all'Ufficio del Genio Civile in data 22.06.1993 con il n. 407/93;

Visto il certificato di ☐ conformità ☐ collaudo previsto dall'art. 9 legge 5/3/1990, n. 46, relativamente ai seguenti impianti (4):

Impianto elettrico in data 12.7.93 rilasciato dall' Impianti elettrici G.L.
Impianto radio-televisivo, rilasciato dall'Impianto elettrici G.L. di Garavini Luigi il 16/9/94
Termico Idrico Gas, rilasciato il 18/9/1994 da P.I. ANTONIO FIORAVANTO -TERMOIMPIANTI.

Visti gli articoli 221 e 226 del T.U. delle leggi sanitarie sopracitate;

Vista la legge 9/1/1991, n. 10, concernente le norme per il contenimento del consumo di energia;

Visti gli artt. _____ del locale regolamento d'igiene;

Vista la copia autenticata della ricevuta della denuncia di accatastamento rilasciata dall'Ufficio Tecnico erariale di Bologna N. D474 del 26.5.93;

Visto il certificato di prevenzione incendi rilasciato dai vigili del fuoco di _____ n. _____ del _____;

Visto il certificato di conformità alla Leffe 2.2.74 n. 64 art. 28 rilasciato ~~dal Servizio Prov. le Difesa del Suolo il 5.7.93~~;

Accertato l'avvenuto assolvimento dei prescritti adempimenti di carattere tributario e fiscale;

AUTORIZZA

l'abitabilità e l'usabilità dell'edificio sopra descritto ad ogni effetto di legge con decorrenza dal 19/09/1994.

Dalla Residenza municipale, li 19/9/1994

IL SINDACO

PRAXI

CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Prot. N° 11

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÁ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

art. 9, legge n° 46 marzo 1990 - DM 20.2.1992 - G.U. n° 49 del 28.2.1992

Il sottoscritto GARAVINI LUIGI

titolare o legale rappresentante dell'impresa (ragione sociale) IMPIANTI ELETTRICI G.L.

operante nel settore ELETTRICO DEGLI IMPIANTI CIVILI con sede in Via DON LUIGI STURZO

n° 8 Comune RIOLO TERME (prov. RAVENNA) tel. 0546/71028 - 71200

P. IVA 01060910393 ☒ iscritta nel registro delle Ditte (R.D. 20.09.1934 n° 2011)

della Camera C.I.A.A. di RAVENNA n° 117649 ☒ iscritta all'Albo Provinciale

delle Imprese Artigiane (L. 8.8.1985, n° 443) di RAVENNA n° 62059

esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) IMPIANTO ILLUMINAZIONE PER CIVILE ABITAZIONE A CORRENTE ALTERNATA 220V

inteso come: ☒ nuovo impianto; ☐ trasformazione; ☐ ampliamento; ☐ manutenzione straordinaria;

☐ altro (1)

Nota - Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1ª - 2ª - 3ª famiglia, GPL da recipienti mobili, GPL da serbatoio fisso.

commissionato da: ARVIN SRL, installato nei locali siti nel Comune di: BUBANO DI MORDANO (prov. BO) Via PAGNINA 9/11 n° scala

piano / interno / di proprietà di (nome, cognome o ragione sociale, indirizzo)

ARVIN SRL VIA SELICE, 30 IMOLA (BO)

in edificio adibito ad uso: ☐ industriale, ☒ civile (2), ☐ commercio, ☐ altri usi.

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della Legge n° 46/1990, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

☐ rispettato il progetto (per impianti con obbligo di progetto ai sensi dell'art. 6 della legge 46/90);
☐ seguito la norma tecnica applicabile all'impiego (3):

☒ installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione - art. 7 della L. 46/90:
☒ controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

☐ progetto (solo per impianto con obbligo di progetto) (4);
☐ relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);
☐ schema di impianto realizzato (6);
☐ riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);
☐ copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi (8):

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

IMPIANTI ELETTRICI G.L. GARAVINI LUIGI

IL DICHIARANTE

data 12/07/93 (sua firma)

AVVERTENZE PER IL COMMITENTE: responsabilità del committente o del proprietario - L. 46/90, art. 38 (8)

Il sottoscritto ZUFFA MAURIZIO committente dei lavori dichiara di aver ricevuto n° 4 copie della presente corredata degli allegati indicati

FIRMA

data 12/07/93 ARVIN s.r.l.

LA NUOVA MODULISTICA - Tel. 0543/83251

COPIA COMMITENTE (PER IL COMUNE)

Prot. N° 24/94

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÁ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

art. 9, legge n° 46 marzo 1990 - DM 20.2.1992 - G.U. n° 49 del 28.2.1992

Il sottoscritto GARAVINI LUIGI

titolare o legale rappresentante dell'impresa (ragione sociale) IMPIANTI ELETTRICI G.L.

operante nel settore IMPIANTI ELETTRICI CIVILI con sede in Via P.ZZA MARTIRI

n° 14 Comune RIOLO TERME (prov. RA) tel. 0546-71200 / 71008 (ABIT)

P. IVA 01060910393 ☒ iscritta nel registro delle Ditte (R.D. 20.09.1934 n° 2011)

della Camera C.I.A.A. di RAVENNA n° 117649 ☒ iscritta all'Albo Provinciale

delle Imprese Artigiane (L. 8.8.1985, n° 443) di RAVENNA n° 42059

esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) IMPIANTO DI ANTENNA TV

inteso come: ☒ nuovo impianto; ☐ trasformazione; ☐ ampliamento; ☐ manutenzione straordinaria;

☐ altro (1)

Nota - Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1ª - 2ª - 3ª famiglia, GPL da recipienti mobili, GPL da serbatoio fisso.

commissionato da: ARVIN SRL, installato nei locali siti nel Comune di:

BUBANO (prov. BO) Via PAGNINA n° 3 scala

piano interno di proprietà di (nome, cognome o ragione sociale, indirizzo)

ARVIN SRL VIA SELICE, 90 40026 IMOLA (BO)

in edificio adibito ad uso: ☐ industriale, ☒ civile (2), ☐ commercio, ☐ altri usi.

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della Legge n° 46/1990, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

☐ rispettato il progetto (per impianti con obbligo di progetto ai sensi dell'art. 6 della legge 46/90);

☐ seguito la norma tecnica applicabile all'impiego (3):

☒ installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione - art. 7 della L. 46/90:

☒ controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

☐ progetto (solo per impianto con obbligo di progetto) (4);

☒ relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);

☒ schema di impianto realizzato (6);

☐ riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);

☐ copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

COMUNE DI MORDANO
19 SET 1994
Pratica n. 4015
Cat. 6 Class. 2 Fasc.

Allegati facoltativi (8):

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi, ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

IMPIANTI ELETTRICI G.L.
di GARAVINI LUIGI
PIAZZA DEI MARTIRI, 14
48025 RIOLO TERME (RA)
cod. fisc. GRV LGU 41S15 H302N
part. IVA 01060910393

data 16/08/94

AVVERTENZE PER IL COMMITENTE: responsabilità del commitente o del proprietario - L. 46/90, art. 10 (9)

Il sottoscritto ZUFFA MAURIZIO committente dei lavori dichiara di aver ricevuto n° 4 copie della presente corredata degli allegati indicati

FIRMA

data 26/08/94

COPIA COMMITENTE (PER IL COMUNE)

LA NUOVA MODULISTICA - Tel. 0543/63251

MINISTERO DELL'INDUSTRIA DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE

ART. 9 LEGGE N. 46 DEL 5 MARZO 1990

COPIA CONFORME

Il sottoscritto FIORAVANTI ANTONIO titolare o legale rappresentante

dell'impresa (ragione sociale) LA TECNOIMPIANTI DI FIORAVANTI ANTONIO

operante nel settore ELETTRICO, TERMICO, IDRICO, GAS

con sede in via C.so MARGHERITA n. 98

comune TERRANOVA da SIBARI (prov. COSENZA)

tel. 0981 - 356138 part. IVA 01436100786

☒ iscritta nel registro delle ditte (R.D. 20.9.1934, n. 2011) della camera C.I.A.A. di COSENZA n. 78416

☒ iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge 8.8.1985, n. 443) di COSENZA n. 27525

esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) TERMICO - IDRICO - GAS

inteso come: ☒ nuovo impianto ☐ trasformazione ☐ ampliamento ☐ manutenzione straordinaria ☐ altro (1)

N.B. - Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1ª, 2ª, 3ª famiglia; GPL da recipienti mobili; GPL da serbatoio fisso

commissionato da ARVIN s.r.l. installato nei locali siti

nel comune di MORDANO (prov. BO) via PAGNINA

Loc. BUBANO n. 3 scala piano interno di proprietà di (nome, cognome o ragione sociale e

indirizzo) ARVIN s.r.l. VIA SELICE 30 40026 IMOLA (BO)

in edificio adibito ad uso: ☐ industriale ☒ civile (2) ☐ commercio ☐ altri usi;

DICHIARA

sotto la propria responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della legge n. 46/1990, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

☐ rispettato il progetto (per impianti con obbligo di progetto, ai sensi dell'art. 6 della legge n. 46/1990);

☒ seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego (3): DEGLI IMPIANTI TERMICI - IDRICI - GAS

☒ installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione, art. 7 della legge n. 46/1990;

☒ controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

☐ progetto (solo per impianto con obbligo di progetto) (4);
☐ relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);
☐ schema di impianto realizzato (6);
☐ riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);
☐ copia di certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

COMUNE DI MORDANO
10 SET. 1994
PROT. N. 40 15
CAT. 10 CLASS 1a FASC.

Allegati facoltativi (8):

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi dopo l'effettuazione della presente dichiarazione.

LA TECNOIMPIANTI DI
P.I. ANTONIO FIORAVANTI
87010 TERRANOVA DA SIBARI
Via C.so Margherita n. 98
Tel. e Fax 0981 356138
P. IVA 01436100786
Iscr. C.C.I.A.A. 78416 Albo Artigiani 27525

data 16/03/94 Il dichiarante (leggibile o firma)

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE (responsabile del committente o del proprietario) L. 46/1990, art. 10
«Il committente o il proprietario è tenuto ad affidare i lavori di installazione, trasformazione, ampliamento e manutenzione degli impianti [illegible] di cui all'art. 2 della presente legge»

Enalf 8842.4 (a)

☐ COPIA PER IL COMMITTENTE da depositare in comune per richiesta di abitabilità o agibilità.
☐ COPIA PER LA DITTA INSTALLATRICE da depositare in comune se è già rilasciato certificato di abitabilità.

2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto Esterne

Foto Interne

Piano Terra_ Sub 11

Piano Terra_ Sub 12

Piano Primo _ Sub 13

Piano Secondo _ Sub 15

Piano Terra Garage Sub 4

Piano Terra Garage Sub 5