

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA		
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA		
* * *		N. 18/2024 R.G.E.
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE		<u>Udienza 18.09.2024</u>
Promosso da:		<u>Ore 11:00</u>
OMISSIS		
Contro		
OMISSIS		
Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava con provvedimento del		
29/02/2024 la scrivente Geometra Cinzia Scaranna Consulente Tecnico		
d'Ufficio.		
Con PEC del 01/03/2024, veniva comunicata alla sottoscritta la nomina di		
C.T.U., oltre al quesito come da separato contestuale provvedimento, nella		
procedura esecutiva di cui all'epigrafe, con l'invito di accettazione e		
prestazione del giuramento di rito in cancelleria, mediante sottoscrizione del		
verbale di accettazione, redatto sulla base del modello allegato al presente		
decreto, comparando a tal fine personalmente presso la Cancelleria delle		
Esecuzioni Immobiliari, ovvero depositando telematicamente la relativa		
dichiarazione scritta di giuramento.		
QUESITI COME DA PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE		
"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta		
necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza		
della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di		
procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o		
inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :		

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della

Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene

pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione

notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve

precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno

venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in

relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici

registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino

ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data

anteriore di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata

richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta

dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve

precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od

originario che sia stato trascritto in data anteriore di almeno venti anni la

trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia

depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno

del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve

riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita,

identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del

giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione

alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico

Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le

caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R.

633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso

di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di

esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5

anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la

data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non

sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40

della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al

punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in

ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in

difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione

dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il

controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della

stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono,

indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia

stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del

titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che

l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati

si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge

28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per

il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato

dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta

rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze

catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione

del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che

fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia

al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa

scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di

difficoltà o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o

redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del

Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era

intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto,

indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve

precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione

in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore

esattamente pari alla quota). **L'esperto deve infine chiarire già in tale sede**

se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore

similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una

bozza di progetto di divisione;

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

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

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

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare

riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al

pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di

affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la

data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per

l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa

eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di

mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la

differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o

oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a

carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti

sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo

carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano

gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali

pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà

ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo

delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza

di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non

sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi

due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti

giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa

per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua

documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti

formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

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

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

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

La sottoscritta ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e successivamente accedeva agli uffici competenti (Agenzia del Territorio, agli uffici tecnici del Comune di Lugo) al fine di reperire tutta la

documentazione e notizie necessarie per avere massima chiarezza sulla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

In seguito, sulla scorta dei documenti agli atti e di quelli acquisiti direttamente, procedeva ai necessari e ripetuti sopralluoghi durante i quali eseguiva minuziosi rilievi, accertamenti tecnici e successivamente procedeva a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente

RELAZIONE TECNICA

Ai fini di una più agevole consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- o 1.0) DATI PIGNORAMENTO
- o 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- o 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE
- o 4.0) CONFINI
- o 5.0) PROPRIETA'
- o 6.0) SOPRALLUOGO
- o 7.0) DESCRIZIONE DEI BENI
- o 8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE
- o 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA
- o 10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- o 11.0) PROVENIENZA
- o 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- o 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- o 14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- o 15.0) INFORMAZIONI GENERALI

o 16.0) STIMA DELL'IMMOBILE SUDDIVISO IN DUE LOTTI

o 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER I DUE LOTTI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno di servirsi del metodo c.d. per comparazione.

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

La sottoscritta ritiene, vista la natura, la consistenza e l'ubicazione, che sia necessaria e razionale la vendita in tre lotti.

* * *

1.0) DATI DEL PIGNORAMENTO

In base a quanto risulta dalla documentazione ipocatastale, i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono sottoposti a pignoramento come di seguito riportato:

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare – in data 02/02/2024 al n. 2163 del Registro Generale ed al n. 1583 del Registro Particolare, a favore di **omissis** cf. ***

2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.Fabbricati. del Comune di Lugo (codice E730) intestato a:

omissis, nata a Lugo (RA) il **omissis**,

C.F. *** proprietà per 1/2;

omissis nata a Lugo (RA) il 16/01/1945 C.F. *** proprietà per 1/2

Comune di Lugo,

Foglio 77 Particella 471, sub.1, Rendita: Euro 312,46

Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: Via Cennachiara, 6, Piano T, Dati di superficie: Totale: 133 m2,

totale escluse aree scoperte: 105 m2;

C. Terreni del Comune di Lugo (codice E730):

Foglio 77 Particella 471 di qualità ENTE URBANO di mq 1016

C.Fabbricati del Comune di Lugo (codice E730) intestato a:

omissis, nata a Lugo (RA) il **omissis**,

C.F. *** proprietà per 500/1000;

omissis, nata a Lugo (RA) il **omissis** C.F. *** proprietà per 500/1000

Comune di Lugo,

Foglio 103 Particella 963, sub.10, Rendita: Euro 658,48

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani

Indirizzo: Viale Europa, 15, Piano T-1-2, Dati di superficie: Totale: 200 m2,

totale escluse aree scoperte: 185 m2;

Foglio 103 Particella 963, sub.11, Rendita: Euro 91,10

Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18 m2

Indirizzo: Viale Europa, 15, Piano T, Dati di superficie: Totale: 24 m2;

C. Terreni del Comune di Lugo (codice E730):

Foglio 103 Particella 963 di qualità ENTE URBANO di mq 1300

Comune di Lugo,

C.Fabbricati del Comune di Lugo (codice E730) intestato a:

omissis, nata a Lugo (RA) il, **omissis**

C.F. *** proprietà per 5/6;

omissis, nata a Lugo (RA) il **omissis**, C.F. ***, proprietà per 1/6**Foglio 123 Particella 139, sub.5, Rendita: Euro 658,48**

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani

Indirizzo: via Provinciale Felisio, 65, Piano T-1-2, Dati di superficie: Totale:

187 m2, totale escluse aree scoperte: 185 m2;

C. Terreni del Comune di Lugo (codice E730):

Foglio 123 Particella 139 di qualità ENTE URBANO di mq 417

3.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI**Immobilie sito in via Cennachiara 6 località Ca' di Lugo:** Comproprietà di

n.1 unità immobiliari il tutto sito in località Ca' di Lugo, Lugo (Ra), via

Cennachiara 6, con accesso dalla stessa via pubblica. L'immobile si sviluppa

su un piano unico, piano terra, all'interno di un'ampia corte esclusiva, oltre a

pertinenze in corpo distaccato. Si tratta di un'unica unità immobiliare

completamente autonoma, fisicamente e fiscalmente, pertanto è possibile

alienarla separatamente.

L'immobile risulta essere dotato di allacciamento agli impianti tecnologici

(adduzione acqua, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, scarico

fognante)

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente relazione, al lordo delle murature, tenendo conto dei vani accessori e computati come da DGR 138/1998, risulta:

- Abitazione piano terra con pertinenze e corte esclusiva mq. 129.87

Immobile sito in viale Europa, 15 Lugo: Comproprietà di n.2 unità immobiliari il tutto sito a Lugo (Ra), viale Europa, 15, con accesso dalla stessa via pubblica. **Abitazione:** l'immobile si sviluppa su tre piani, piano sottostrada, piano terra, primo piano, a piani sfalsati, facente parte di un complesso di villette a schiera, avente corte esclusiva, fronte strada e retro. Si tratta di due unità immobiliari, abitazione e garage all'interno dello stesso edificio. **Garage:** è ubicato all'interno del corpo di fabbrica dell'abitazione, al primo piano sottostrada, accessibile dalla pubblica via ed internamente collegato con l'abitazione.

L'immobile risulta essere dotato di allacciamento agli impianti tecnologici (adduzione acqua, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, scarico fognante).

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente relazione, al lordo delle murature, tenendo conto del vano accessorio garage e corte, computati come da DGR 138/1998, risulta:

- Abitazione con pertinenza e corte esclusiva mq. 160.33

Immobile sito in via Provinciale Felisio, 65 Lugo: Comproprietà di n.1 unità immobiliare il tutto sito a Lugo, (Ra), via Provinciale Felisio, 65, con accesso dalla stessa via pubblica. **Abitazione:** l'immobile si sviluppa su tre piani, piano terra, primo piano, secondo piano, facente parte di un edificio avente tipologia di villetta bifamiliare, con corte comune e pertinenze di

natura amovibile di arredo giardino. L'immobile risulta essere dotato di allacciamento agli impianti tecnologici (adduzione acqua, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, scarico fognante).

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente relazione, al lordo delle murature, tenendo conto dei vani accessori, corte e computati come da DGR 138/1998, risulta:

- Abitazione con corte comune mq. 169.02

4.0) CONFINI

Immobilabile sito in via Cennachiara 6 località Ca' di Lugo:

L'immobile confina a sud con la pubblica via Cennachiara, a ovest con la pubblica via Dei Maceri, a nord con ragioni, ragioni [REDACTED], ragioni [REDACTED] ragioni [REDACTED], ad est con ragioni [REDACTED], salvo altri.

Immobilabile sito in viale Europa 15 Lugo

L'immobile confina a ovest con ragioni [REDACTED], a nord con parco pubblico, ad est con ragioni [REDACTED] e [REDACTED], a sud con la via pubblica viale Europa, salvo altri.

Immobilabile sito in via Provinciale Felisio 65 Lugo

L'immobile confina a sud con ragioni [REDACTED] e [REDACTED], a ovest con la pubblica via Provinciale Felisio, a nord con ragioni [REDACTED] [REDACTED], ad est con ragioni [REDACTED] Tamara, salvo altri.

5.0) PROPRIETA'

Immobile sito in via Cennachiara, 6 località Ca' di Lugo:

C.F. del Comune di Lugo (codice E730) intestato a:

omissis, nata a Lugo (RA) il, **omissis**

C.F. ***, proprietà per 1/2;

omissis nata a Lugo (RA) il **omissis** C.F. ***, proprietà per 1/2

Comune di Lugo,

Foglio 77 Particella 471, sub.1, Rendita: Euro 312,46

Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: Via Cennachiara, 6, Piano T, Dati di superficie: Totale: 133 m2,

totale escluse aree scoperte: 105 m2;

Immobile sito in viale Europa, 15 Lugo

C.F. del Comune di Lugo (codice E730) intestato a:

omissis, nata a Lugo (RA) il 21/04/1970,

C.F. ***, proprietà per 500/1000;

omissis, nata a Lugo (RA) il 16/01/1945 C.F. ***, proprietà per 500/1000

Comune di Lugo,

Foglio 103 Particella 963, sub.10, Rendita: Euro 658,48

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani

Indirizzo: Viale Europa, 15, Piano T-1-2, Dati di superficie: Totale: 200 m2,

totale escluse aree scoperte: 185 m2;

Foglio 103 Particella 963, sub.11, Rendita: Euro 91,10

Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18 m2

Indirizzo: Viale Europa, 15, Piano T, Dati di superficie: Totale: 24 m2;

Immobile sito in via Provinciale Felisio 65 Lugo

C.F. del Comune di Lugo (codice E730) intestato a:

omissis, nata a Lugo (RA) il 21/04/1970,

C.F. *******, proprietà per 5/6;

omissis, nata a Lugo (RA) il 16/01/1945 C.F. *******, proprietà per 1/6

Comune di Lugo,

Foglio 123 Particella 139, sub.5, Rendita: Euro 658,48

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani

Indirizzo: via Provinciale Felisio, 65, Piano T-1-2, Dati di superficie: Totale:

187 m2, totale escluse aree scoperte: 185 m2;

6.0 SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno

23/03/2024 alle ore 15:00. Successivamente, a seguito della comunicazione

effettuata, il giorno 23/03/2024 alle ore 15:00 si è effettuato il sopralluogo,

erano presenti, il custode avv. Liliana D'Agostino con collega di studio,

l'esecutata Sig.ra **omissis**, la sottoscritta geom. Cinzia Scaranna, il tutto si è

svolto regolarmente.

7.0) DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della comproprietà di tre edifici adibiti ad abitazione oltre a pertinenze con corte esclusiva ubicati in siti diversi. **Essendo le unità**

immobiliari distinte autonome fisicamente e fiscalmente oltre ad essere

ubicate in posti diversi si procede a creare tre lotti distinti.

8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale di ciascun lotto, oggetto della presente, considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata calcolata ed individuata come segue:

- LOTTO 1 – Immobile sito in via Cennachiara,6, località Ca' di Lugo:

Casa di civile abitazione al piano terra con pertinenze e corte esclusiva*****mq. **129.87**

- LOTTO 2 - Immobile sito in viale Europa,15 Lugo

Casa di civile abitazione in complesso edilizio a schiera con pertinenza e corte esclusiva ***** mq. **160.33**

- LOTTO 3 - Immobile sito in via Provinciale Felisio,65 Lugo

Casa di civile abitazione in complesso edilizio bifamiliare con pertinenza e corte comune ***** mq. **169.02**

9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Lugo in riferimento ai beni in oggetto, sono emerse le pratiche, qui di seguito riportate, riguardanti il LOTTO 1 - LOTTO 2 – LOTTO 3:

- LOTTO 1 – Immobile sito in via Cennachiara,6, località Ca' di Lugo:

Permesso di Costruzione prot. 12138, del 17/10/1952 con agibilità rilasciata in data 27/04/1954; Permesso di Costruzione prot. 12117, n.13/1978 del 28/02/1978 con variante prot. 4731 n. 255/1978 del 21/06/1978; Permesso di Costruzione prot. 12158, n.806/1978 del 26/09/1979 con agibilità prot. 12552 del 28/07/1981 ; Condonò edilizio prot. 4242 n. 804 del 12/01/1989

- LOTTO 2 - *Immobile sito in viale Europa,15 Lugo*

Concessione prot. 3506 del 02/06/1984 permesso n. 164/1984;

Autorizzazione variante prot. 12070 del 13/11/1984 pratica n.713/1984;

Autorizzazione variante prot. 4412 del 24/04/1986 pratica n.233/1986;

Agibilità prot.12624 del 23/10/1986; comunicazione ai sensi del DL 88/1995

per realizzazione di recinzione prot. 15922 del 22/05/1995

- LOTTO 3 - *Immobile sito in via Provinciale Felisio,65 Lugo*

Permesso di Costruzione prot. 13036, del 07/12/1967 approvato il

20/12/1967, con agibilità rilasciata prot. 7312 del 18/09/1968; DIA prot.

8560 del 04/04/2003.

Dal confronto tra i titoli edilizi e quanto rilevato nel sopralluogo sono emerse

le seguenti difformità:

LOTTO 1: abitazione unifamiliare sita in via Cennachiara 6 Cà di Lugo

Si riscontrano le difformità: *nel proservizio in muratura in corpo distaccato*

realizzazione di una porzione di solaio (soppalco) , sullo stesso vi sono delle

difformità esterne nelle porte e finestre (si tratta di restituzione grafica errata

della tavola architettonica, allegata alla domanda di condono edilizio prot.

4242 n. 804 del 12/01/1989, in quanto dalle foto trasmesse a corredo dello

stesso titolo, si evince che sono conformi alla situazione attuale), difformità

delle misure geometriche del vano ripostiglio più ampio (nella tavola

architettonica del titolo edilizio del condono risulta ml 7.85 x 3.00 a fronte di

quello attuale ml 5.33 x 2.97, mentre il vano ripostiglio più piccolo ml 2.00 x

3.00 a fronte di quello attuale ml 2.34 x 2.94), inoltre non è segnalata la

presenza di un solaio intermedio; *nell'abitazione* è stata installata pensilina

nel prospetto nord-est (retro abitazione), si evidenzia inoltre che al momento

della presentazione del titolo edilizio Permesso di Costruzione prot. 12117,

n.13/1978 del 28/02/1978, con variante prot. 4731 n. 255/1978 del

21/06/1978, nel retro dell'abitazione era presente una rimessa di ml

5.15x3.30, di cui non si riscontra nessun titolo edilizio e non è stata

successivamente sanata con condono edilizio, si evidenziano utilizzi diversi

dei vani, rispetto al titolo edilizio n. 255/1978 del 21/06/1978 ma comunque

conformi alle normative edilizie e igienico sanitarie; *recinzione fronte*

strada non sono emersi titoli edilizi che abbiano legittimato la modifica della

porzione di recinzione in seguito al frazionamento/tipo mappale del

07/11/1997 prot. 1744.1/1997, inoltre vi sono difformità sulla restante

recinzione fronte strada pubblica via Cennachiera rispetto al titolo edilizio

Permesso di Costruzione prot. 12158, n.806/1978 del 26/09/1979. Tali

difformità potranno essere sanate previa presentazione di titolo edilizio in

sanatoria ai sensi dell'art. 17 LR 23/04, con richiesta di autorizzazione

sismica in sanatoria per le difformità strutturali che non rientrano negli

IPRIPI. Altre modeste modifiche planimetriche ed altimetriche sono

riconducibili alle tolleranze esecutive come da art. 19 bis co.1, 1 bis, 1 ter

della LR 23/2004, che non richiedono sanatorie. Il costo complessivo ai fini

della regolarizzazione urbanistico-edilizia e sismica delle opere difformi si

quantifica indicativamente a € 6000,00 (euro seimila/00), oblazione diritti e

spese tecniche (salvo modifiche o restrizioni DL 69/2014 "Decreto salva

casa", che ad oggi dev'essere ancora convertito in Legge).

LOTTO 2: abitazione con garage in villetta a schiera di viale Europa,15

Lugo . Si riscontrano modifiche riconducibili alle tolleranze esecutive come

da art. 19 bis co.1, 1 bis, 1 ter della LR 23/2004 che non richiedono

sanatorie.

LOTTO 3: abitazione in villetta bifamiliare di via Provinciale Felisio 65

Lugo. Si riscontrano difformità dovuta alla presenza di una tettoia nel prospetto sud ovest (fianco abitazione), la regolarizzazione potrà avvenire previo smontaggio della copertura (possono restare solo le strutture portanti, vanno rimossi gli elementi di rifinitura e i materiali impermeabili, tale da ricondurre il manufatto ad edilizia libera “pergolato”, con aggiunta di pilastri in legno ancorati alle travi esistenti, a ridosso della parete perimetrale della casa, tale da costituire un’unità autoportante dal punto di vista strutturale), in quanto allo stato in cui si trova ora, non è sanabile. Sul retro dell’abitazione è installata casetta in legno per ricovero attrezzi da giardino, che, per materiali, dimensioni planimetriche e tipologia rispetta quanto prescritto dall’art. 5.2.12 comma 1 lettera d) delle norme di attuazione del RUE, ma non per l’altezza che sfora il parametro di hu massima di ml 1,80 a fronte di circa ml 2.15 rilevata, pertanto per essere regolare come elemento di arredo dell’area pertinenziale dell’edificio, dovrà essere abbassato, fino a raggiungere l’altezza utile massima di hu ml 1.80.

Non si riscontra pratica edilizia per la realizzazione della recinzione esterna fronte strada, sebbene si supponga realizzata al momento della costruzione dell’edificio, tuttavia dovrà essere formalizzata attraverso la presentazione di un titolo edilizio. Si riscontrano modifiche riconducibili alle tolleranze esecutive come da art. 19 bis co.1, 1 bis, 1 ter della LR 23/2004 che non richiedono sanatorie. Il costo complessivo ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia, che consiste: nella rimozione della copertura della tettoia, lasciando soltanto la struttura portante con copertura di telo

permeabile e integrandolo di pilastri in legno (area adiacente al muro perimetrale dell'abitazione), per far sì che si configuri come una struttura autoportante; abbassamento della casetta in legno per ricovero attrezzi giardino; la regolarizzazione della recinzione fronte strada; si quantifica il tutto indicativamente a € 8000,00 (euro ottomila/00), opere di rimozione/integrazione, oblazioni e spese tecniche incluse (salvo modifiche o restrizioni DL 69/2014 "Decreto salva casa", che ad oggi dev'essere ancora convertito in Legge).

10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

- LOTTO 1 – *Abitazione unifamiliare sita in via Cennachiara,6, località*

Ca' di Lugo:

Catasto Fabbricati, è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura prelevata n. T26811/2024 del 26/03/2024) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento . Si rileva discordanza tra la corte rappresentata nella planimetria catastale e quella indicata nell'estratto di mappa catastale; apertura interna di porta del vano letto nel disimpegno.

Catasto Terreni, si nota discordanza del perimetro della pertinenza in muratura e del perimetro dell'abitazione in corrispondenza della veranda.

-LOTTO 2: *Abitazione con garage in villetta a schiera in viale Europa,15*

Lugo :

Catasto Fabbricati, è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura prelevata n. T26910/2024 del 26/03/2024 e n. T240646/2024 del 03/07/2024) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di

pignoramento . Si rileva carenza dell'indicazione degli utilizzi dei vani.

Catasto Terreni, nulla da segnalare.

- LOTTO 3: *abitazione in villetta bifamiliare di via Provinciale Felisio 65*

Lugo:

Catasto Fabbricati, è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali

(da visura prelevata n. T27101/2024 del 26/03/2024) e quelli indicati nella

nota di trascrizione dell'atto di pignoramento .

Catasto Terreni, nulla da segnalare

11.0) PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà

come segue:

- **LOTTO 1** – *Immobile sito in via Cennachiara,6, località Ca' di Lugo:*

- Atto di compravendita a rogito del Notaio ██████████ di Lugo

rep.38797 raccolta n. 11073, in data 18/03/2010, registrato a Lugo il

24/03/2010 n. 560, trascritto a Ravenna il 26/03/2010 al rg.5554 e rp. 3336, a

favore di **omissis** , per la quota di ½ di piena proprietà, di stato nubile, contro

omissis; Atto di successione legittima in morte di **omissis** in data 08/07/1986

registrata a Lugo al n.51 vol.419, trascritta a Ravenna in data 27/01/1988

art.1048; Atto di successione legittima in morte di **omissis** ,in data

19/12/2008 registrata a Lugo al n.35 vol.588, trascritta a Ravenna in data

12/10/2009 art.11210

- **LOTTO 2** - *Immobile sito in viale Europa,15 Lugo*

- Atto di compravendita a rogito del Notaio ██████████ di Lugo rep.

42110, fascicolo n. 7820, in data 02/10/1995, registrato a Lugo il 18/10/1995

e trascritto a Ravenna in data 05/10/1995 al rg n. 13009 e rp n. 8774 a favore

di **omissis** , per la quota di 500/1000 di piena proprietà, di stato nubile,

contro **omissis**;

- LOTTO 3 - Immobile sito in via Provinciale Felisio,65 Lugo

- Atto di divisione a rogito del Notaio ██████████ di Lugo rep. 61099

fascicolo 16034 in data 16/04/2003, registrato a Lugo il 02/05/2003 al n.95,

trascritto a Ravenna il 06/05/2003, rg n. 10012, rp n. 6548, a favore di

omissis per la quota di 5/6 di piena proprietà di stato nubile.

12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dalla sottoscritta al 02/04/2024)

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli:

- LOTTO 1 – Immobile sito in via Cennachiara,6, località Ca' di Lugo:

- Nota di trascrizione Reg. generale n.2163, Reg. particolare n.1583, del 02/02/2024, verbale di pignoramento immobili rep. 3705 del 20/01/2024, emesso dal Tribunale di Ravenna a favore di **omissis** cf. *******, nata a Lugo RA il **omissis**, contro **omissis** cf *******, nata a Lugo RA il **omissis**, pignoramento su detto bene di proprietà oltre ad accessori, pertinenze, frutti per la somma di € 650.640,22

- LOTTO 2 - Immobile sito in viale Europa,15 Lugo

- Nota di trascrizione Reg. generale n.2163, Reg. particolare n.1583, del 02/02/2024, verbale di pignoramento immobili rep. 3705 del 20/01/2024, emesso dal Tribunale di Ravenna a favore di **omissis** cf. *******, nata a Lugo RA il **omissis**, contro **omissis** cf *******, nata a Lugo

RA il **omissis**, pignoramento su detto bene di proprietà oltre ad

accessori, pertinenze, frutti per la somma di € 650.640,22

- LOTTO 3 - Immobile sito in via Provinciale Felisio,65 Lugo

- Nota di iscrizione Reg. generale n.18750, Reg. particolare n.4036, del 08/08/2003, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notarile rep. 62094/16564 del 07/08/2003, a favore di , UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede a Bologna BO, Codice fiscale 12931320159, contro **omissis** cf***, nata a Lugo RA il **omissis** , capitale € 80.0000, spese , interessi, € 160.000.

Comunicazione n. 663 del 01/10/2007 di estinzione totale

dell'obbligazione avvenuta in data 22/09/2006. Cancellazione totale

eseguita in data 01/10/2007 (art.13 comma 8-decies DL 7/2007- art.

40 bis D.lgs 385/1993

- Nota di trascrizione Reg. generale n.2163, Reg. particolare n.1583, del 02/02/2024, verbale di pignoramento immobili rep. 3705 del 20/01/2024, emesso dal Tribunale di Ravenna a favore di **omissis** cf.***, nata a Lugo RA il **omissis**, contro **omissis** cf ***, nata a Lugo RA il **omissis**, pignoramento su detto bene di proprietà oltre ad accessori, pertinenze, frutti per la somma di € 650.640,22

13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

- LOTTO 1 – Immobile sito in via Cennachiara,6, località Ca' di Lugo:

Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi

dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione,

come esposto nell'atto di provenienza, compravendita a rogito del Notaio

██████████ di Lugo rep.38797 raccolta n. 11073, in data 18/03/2010, registrato a Lugo il 24/03/2010 n. 560, trascritto a Ravenna il 26/03/2010 al rg.5554 e rp. 3336. La vendita ha compreso ogni connesso diritto, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive così come derivanti dal titolo di provenienza.

- LOTTO 2 - *Immobile sito in viale Europa,15 Lugo:* Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione come esposto nell'atto di provenienza, compravendita a rogito del Notaio ██████████ di Lugo rep. 42110, fascicolo n. 7820, in data 02/10/1995, registrato a Lugo il 18/10/1995 n. 777 e trascritto a Ravenna in data 05/10/1995 al rg n. 13009 e rp n. 8774 ; obblighi-condizioni citate nell'atto del notaio ██████████ di Lugo, in data 09/05/1985, registrato a Lugo il 13/05/1985 n. 1368 trascritto il 21/05/1985 art. 3448 e atto del 01/12/1986 registrato a Lugo il 19/12/1986 al n. 2987 e trascritto il 31/12/1986 art. 9531 (trattasi di atto d'obbligo sottoscritto tra il precedente proprietario ed il Comune di Lugo, per la realizzazione del complesso immobiliare delle villette a schiera, con edilizia convenzionata. La convenzione ha stabilito caratteristiche tipologiche costruttive, prezzi massimi di vendita e locazione, superfici massime, utili, accessorie e complessive, nonché la durata di queste limitazioni, di anni venti, a decorrere dalla trascrizione) . La vendita ha compreso ogni connesso diritto, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive così come derivanti dal titolo di provenienza.

- LOTTO 3 - *Immobile sito in via Provinciale Felisio,65 Lugo :* Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi

dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione

come esposto nell'atto di provenienza, divisione a rogito del Notaio ██████

██████ di Lugo rep. 61099 fascicolo 16034 in data 16/04/2003,

registrato a Lugo il 02/05/2003 al n.95, trascritto a Ravenna il 06/05/2003, rg

n. 10012, rp n. 6548 , oltre all'area circostante e sottostante al fabbricato

censito con il mappale 139 di mq 417 (corte comune). La vendita ha

compreso ogni connesso diritto, accessori, accessioni, pertinenze, servitù

attive e passive così come derivanti dal titolo di provenienza.

14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, effettuato dalla sottoscritta, la situazione

occupazionale risultava la seguente:

- **LOTTO 1** – *Immobile sito in via Cennachiara,6, località Ca' di Lugo:*

l'immobile risulta occupato da inquilino, come da contratto di locazione

agevolata di immobile ad uso abitativo, registrato all'Ufficio del Registro di

Faenza, in data 24/10/2022 al n. 2207 serie 3T, avente durata dal 01/10/2022

al 30/09/2025

- **LOTTO 2** - *Immobile sito in viale Europa,15 Lugo* : l'immobile risulta

occupato dalla comproprietaria Signora **omissis** come residenza .

- **LOTTO 3** - *Immobile sito in via Provinciale Felisio,65 Lugo* : l'immobile

risulta occupato dall'esecutata, comproprietaria Signora **omissis** come

residenza.

15.0) INFORMAZIONI GENERALI

Dopo aver espletato le formalità di rito e svolto il rilievo planimetrico e

fotografico, si è redatto apposito verbale. L'esecutata alla situazione attuale

risulta essere comproprietaria degli immobili oggetto d'esecuzione.

Le unità immobiliari non sono dotate di certificazione APE (Attestato di Prestazione Energetica), nell'immobile Lotto 1 via Cennachiarà, 6, Cà di

Lugo, in data 27/02/2010 è stato emesso Attestato di Certificazione

Energetica (ora non più in corso di validità), avente indice di prestazione

energetica in classe G. Per quanto riguarda il lotto 2 è stato inserito negli

allegati "atto di provenienza" anche l'atto d'obbligo tra il precedente

proprietario ed il Comune di Lugo, per la realizzazione del complesso

immobiliare delle villette a schiera, con edilizia convenzionata.

16.0) STIMA DEL LOTTO N.1

Descrizione generale : Casa di civile abitazione al piano terra con pertinenze

e corte esclusiva di mq 1016 ubicata in via Cennachiarà,6 località Cà di

Lugo- Lugo RA: è composta da piccola veranda, ingresso, pranzo,

soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e camera da letto.

Elementi di rifinitura interni costituiti da pavimenti in ceramica e marmo

pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno con vetro semplice,

elementi oscuranti con tapparelle in pvc, infissi interni con porte in legno

tamburato. L'edificio ha struttura portante in muratura, solai in latero

cemento, tetto a falde. Si nota che è stato costruito in epoche diverse, ha

scarsa coibentazione termica e gli elementi di rifinitura risultano datati. La

recente alluvione ha causato parziali danni alla parete perimetrale portante

nel prospetto nord, è visibile una crepa profonda, il distacco è corrispondente

tra la realizzazione del primo corpo di fabbrica avvenuto nel 1952 ed il

successivo ampliamento avvenuto nel 1978, probabilmente le due fondazioni

hanno subito un cedimento. Esternamente, nella corte, vi sono le pertinenze,

si tratta di due corpi di fabbrica, accessibili solo dall'esterno. Il primo corpo

di fabbrica, adibito a ripostigli, ha struttura portante in mattoni pieni, nel

ripostiglio più ampio è stato realizzato un soppalco, il vano è dotato di

impianto elettrico. Il ripostiglio più piccolo ad un unico vano è diviso da

solaio intermedio, sia il pt che lp ha altezza utile inferiore a ml 1.80 e

probabilmente in origine veniva utilizzato per ricovero animali (porcile-

pollaio). Il secondo corpo di fabbrica è una struttura in lamiera (box

metallico), ancorato su soletta in cemento, adibita a ricovero attrezzi da

giardino. L'abitazione risulta essere dotata di allacciamento agli impianti

tecnologici (adduzione acqua, impianto elettrico, impianto di riscaldamento,

scarico fognante), si nota anche la presenza di una stufa a pellet e

condizionatori (uno nella camera da letto e uno nel vano soggiorno).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,

della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali

(come ad es. consultazione dell' O.M.I. e agenzie immobiliari operanti nel

settore), la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore

commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello

stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione),

della necessità di una regolarizzazione edilizia e che trattasi di beni oggetto

di procedura esecutiva. L'abitazione con pertinenze è posta nel Comune di

Lugo, località Cà di Lugo, via Cennachiara,6, il tutto classificato nello

strumento urbanistico, dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna,

denominato RUE AUC.4 - Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori , disciplinato dall'art. 4.2.4 delle norme di attuazione del RUE

- Sup. commerciale abitazione con pertinenze e corte esclusiva mq. 129.87

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile , la cui superficie commerciale è stata computata come da DGR 138/1998 è pari a 860 €/mq (euro/mq ottocentosessantanta/00), si applica un indice di correzione del 0.70% per vetustà (considerato che dopo il rilascio del titolo edilizio del 1978 non risultano più manutenzioni). Pertanto il prezzo unitario al metro quadrato è pari a € 602,00 /mq (euro/mq seicentoduemila/00):

-Valore € 78.181,74 (euro settantottocentottantunomila/74)

A cui si deterranno gli oneri per la regolarizzazione delle difformità rilevate ai fini edilizio urbanistici e spese tecniche, quantificati con la somma forfettaria di € 6.000 per cui il valore dell'intero bene ammonta a € 72.181,74 (settantaduecentottantunomila/74)

VALORE LOTTO 1 totale dell'immobile € 72.181,74

(settantaduecentottantunomila/74)

STIMA DEL LOTTO N.2

Descrizione generale :

Casa di civile abitazione con pertinenza e corte esclusiva , facente parte di un complesso immobiliare di villette a schiera, ubicata in viale Europa,15 Lugo RA, che si sviluppa su tre piani. **L'abitazione** al primo piano sottostrada è composta da disimpegno con vano scala , sgombero, cantina comunicante su cortile interno esclusivo, posto sul retro dell'immobile, e un bagno. Il primo

piano sottostrada è accessibile da scala interna del fabbricato. Il piano terra

dell'abitazione è raggiungibile da scala esterna, il tutto con affaccio alla

pubblica via, preceduta da parcheggio pubblico e fascia di verde con aiuole.

Il piano terra è composto da soggiorno con balcone, a seguire qualche

gradino più in alto la cucina-pranzo con balcone e vano scala. Al primo

piano vi sono i vani della zona notte, composta da disimpegno, bagno,

camera da letto con balcone, a seguire qualche gradino più in alto, camera da

letto con balcone e ulteriore vano letto singolo. Dal disimpegno si accede

con scala al piano sottotetto, dove è presente un ripostiglio avente finestra in

falda copertura. Le rifiniture interne sono medio-buone, con pavimenti in

ceramica per la zona giorno e legno per la zona notte, scala interna tra zona

giorno e notte in legno, mentre in marmo per i piani restanti, infissi in legno

con vetro camera, elementi oscuranti con persiane in legno, zanzariere, pareti

tinteggiate, porte interne in legno tamburato. L'immobile facente parte di un

complesso edilizio avente tipologia di villette a schiera, ha struttura portante

in c.a, tamponamento con blocchi di laterizio, solai in latero cemento.

Garage: collocato all'interno dell'edificio al primo piano sottostrada, avente

accesso dalla pubblica via ed internamente collegato con l'abitazione.

Internamente è rifinito con pavimentazione in ceramica, pareti tinteggiate,

dotato di basculante in metallo motorizzata. Si precisa che l'alluvione del

'2023, ha causato danni alle pareti perimetrali del piano seminterrato

dell'edificio, la comproprietaria afferma di aver provveduto al risanamento

attraverso opere di ripristino, tuttavia non si esclude che possano affiorare

escrescenze di umidità.

L'abitazione risulta essere dotata di allacciamento agli impianti tecnologici

(adduzione acqua, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, scarico

fognante). Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto

dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli

operatori settoriali (come ad es. consultazione dell' O.M.I. e agenzie

immobiliari operanti nel settore), la sottoscritta ritiene di poter indicare il più

probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a

misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi

descrizione), e che trattasi di beni oggetto di procedura esecutiva.

L'abitazione con pertinenza è posta nel Comune di Lugo, viale Europa,15, il

tutto classificato nello strumento urbanistico, dell'Unione dei Comuni della

Bassa Romagna, denominato RUE AUC.3 - Ambiti consolidati per funzioni

residenziali e miste, di buona o discreta qualità, disciplinato dall'art. 4.2.4

delle norme di attuazione del RUE

- Sup. commerciale abitazione con pertinenza e corte esclusiva mq. 160.33

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile , la cui superficie

commerciale è stata computata come da DGR 138/1998 è pari a 1380 €/mq

(euro/mq milletrecentottanta/00), si applica un indice di correzione del

0.725% per vetustà (considerato che dopo il rilascio del titolo edilizio del

1984 non risultano più manutenzioni). Pertanto il prezzo unitario al metro

quadrato è pari a € 1000,00 /mq (euro/mq mille/00 arrotondato):

Valore dell'intero bene ammonta a € 160.330,00

(euro centosessantatrecentotrentamila/00)

VALORE LOTTO 2 totale dell'immobile € 160.330,00

(euro centosessantatrecentotrentamila/00)

STIMA DEL LOTTO N.3*Descrizione generale :*

Casa di civile abitazione con corte comune, facente parte di un immobile bifamiliare, ubicata in via Provinciale Felisio,65 Lugo RA, che si sviluppa su tre piani, fuori terra. Al piano terra è composto da ingresso, ripostiglio, bagno, ripostiglio e vano scala; primo piano con disimpegno, ampia cucina, soggiorno con balcone; secondo piano con disimpegno, n. 3 camere da letto, bagno; il sottotetto è ispezionabile attraverso una botola collocata nel bagno.

L'edificio ha struttura portante con mattoni pieni, solai in latero cemento, tetto con manto in laterizio. Internamente le finiture sono medio-buone con pavimenti in ceramica al piano terra , scala tra il piano terra e primo piano in ceramica, nella zona giorno, al primo piano, i pavimenti sono in legno ad esclusione della cucina che sono in ceramica, la scala che dà accesso tra il primo piano ed il secondo è in legno, la zona notte con pavimenti in legno ad eccezione del bagno che sono in ceramica. Gli infissi sono in pvc con vetro camera, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato.

Esternamente è collocata una tettoia in legno adiacente alla parete sud ovest dell'immobile e nel retro del cortile, una casetta in legno per ricovero attrezzi da giardino. Si precisa che l'alluvione del '2023, ha causato danni alle pareti perimetrali dell'edificio ed internamente l'umidità è ancora presente nonostante la comproprietaria abbia affermato di aver provveduto al risanamento attraverso opere di ripristino. Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di

mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione dell' O.M.I. e agenzie immobiliari operanti nel settore), la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione), della necessità di una regolarizzazione edilizia e che trattasi di beni oggetto di procedura esecutiva.

L'abitazione è posta nel Comune di Lugo, via Provinciale Felisio,65, il tutto classificato nello strumento urbanistico, dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, denominato RUE AUC.3 - Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori, disciplinato dall'art. 4.2.4 delle norme di attuazione del RUE

- Sup. commerciale abitazione con corte comune mq. 169.02

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile , la cui superficie commerciale è stata computata come da DGR 138/1998 è pari a 1300 €/mq (euro/mq milletrecento /00), si applica un indice di correzione del 0.82% per vetustà (il titolo edilizio originario risale al 1967, tuttavia è stata eseguita una ristrutturazione in data 04/04/2003, come da titolo DIA riportato al punto 9.0 della presente perizia).

Pertanto il prezzo unitario al metro quadrato è pari a € 1066,00 /mq (euro/mq millesessantasei/00):

-Valore € 180.175,32 (euro centottantacentosettantacinquemila/32)

A cui si deterranno gli oneri per la regolarizzazione delle difformità rilevate ai fini edilizio urbanistici e spese tecniche, quantificati con la somma forfettaria di € 8.000 per cui il valore dell'intero bene ammonta a € 172.175,32 (centosettantaduecentosettantacinquemila/32)

VALORE LOTTO 3 totale 172.175,32

(centosettantaduecentosettantacinquemila/32)

17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO 1

LOTTO 1: La sottoscritta, come enunciato in premessa, provvederà ad effettuare una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale".

Valore piena proprietà totale € 72.181,74

(settantaduecentottantunomila/74) € 72.181,74 x (-c.ca 10% di deprezzamento in arrotondamento) = € 64.963,57

il valore finale corrisponde a: = € 64.963,57

VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO 1 = € 64.963,57 arrotondati a € 65.000,00

(sessantacinquemila/00)

VALORE DI COMPROPRIETA' PARI AD ½ LOTTO 1 = € 32.500,00

(trentaduemilacinquecento/00)

LOTTO 2: La sottoscritta, come enunciato in premessa, provvederà ad effettuare una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale".

Valore piena proprietà totale € 160.330,00

(centosessantatrecentotrentamila/00) € 160.330,00 x (-c.ca 10% di deprezzamento in arrotondamento) = € 144.297,00

il valore finale corrisponde a: = € 144.297,00

VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO 2 = € 144.297,00

arrotondati a € 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00)

VALORE DI COMPROPRIETA' PARI A 500/1000 LOTTO 2 =

€ 72.000,00 (settantaduemila/00)

LOTTO 3: La sottoscritta, come enunciato in premessa, provvederà ad effettuare una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale".

Valore piena proprietà totale € 172.175,32

(centosettantaduecentosettantacinquemila/32) € 172.175,32 x (-c.ca 10% di deprezzamento in arrotondamento) = € 154.957,79

il valore finale corrisponde a: = € 154.957,79

VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO 3 = € 154.957,79

arrotondati a € 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00)

VALORE DI COMPROPRIETA' PARI A 5/6 LOTTO 3 =

€ 129.166,66 arrotondati a € 129.000,00 (centoventinovemila/00)

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

Con Osservanza

Ravenna 15/07/2024

II CONSULENTE TECNICO

Geom. Cinzia Scaranna

Allegati LOTTO 1-2-3 (del lotto 1 si allega anche riscontro contratto di

locazione inoltrato da Ufficio del Registro di Faenza):

1) Atto di provenienza;

2) Ispezione ipotecaria;

3) Copia Certificato di stato di famiglia, residenza, matrimonio;

4) Rilievo Fotografico;

5) Titoli edilizi;

6) Estratto di mappa;

7) Visure catastali storica;

8) Planimetrie catastali;

9) Visura catastale attuale

10) Visura catastale terreni

11) Riscontro contratto di locazione (solo per lotto 1)