

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

=====

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

=====

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. N. 32/2023

Giudice dell'Esecuzione:

DOTT. SAMUELE LABANCA

=====

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare Rep. 55/2023 del Tribunale di Ravenna, notificato il giorno 14.02.2023 e successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 16.03.2023 all'art. n. 3651, a favore di XXX, con sede a Forlì (FC), rappresentata e difesa anche disgiuntamente dall'avv. XXX e dall'avv. XXX, entrambe del Foro di Bologna (BO) ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in via Nazario Sauro n. 26 di Bologna (BO), sono stati pignorati i seguenti beni:

A) N.C.E.U. del Comune di Lugo (RA), Fg. 108, mapp. 653,

- sub. 8, cat. A/4;
- sub. 13, cat. A/4.

I beni oggetto di pignoramento sono intestati a:

- XXX, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

=====

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente procedura sono costituiti dalla piena proprietà di più unità immobiliari in un unico corpo di fabbrica principale con tetto comune, sito in Comune di Lugo (RA), via Circondario Sud nn. 40, 42, 44, in totale stato di collabenza, costituite da:

- Appartamento (sub. n. 8), posto ai piani terra e primo, con porta di accesso diretto sulla pubblica via Circondario Sud al civico n. 44. L'unità risulta composta al piano terra da: ingresso, cucina e ripostiglio, mentre il primo piano, raggiungibile tramite scale interne, presenta n. 2 camere da letto e bagno.

- Unità immobiliare (sub. n. 13), posta ai piani terra e primo, con più accessi diretti (pedonali e carrabili) sulla pubblica via Circondario Sud ai civici 40 e 42, risulta costituita al piano terra da n. 7 locali sgombero e wc, oltre al primo piano, accessibile tramite scale interne, con 9 locali sgombero, cucina, wc, ripostiglio e due terrazzi. Completa l'unità in oggetto una porzione di corte di proprietà esclusiva al piano terra. Per una superficie commerciale complessiva (sub. 8 e sub. 13) di mq 536,00 circa.

=====

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano oggi così identificati:

- **C. T. del Comune di Lugo (RA), Fg. 108,**
 - **mapp. n. 653**, Ente Urbano, mq. 287,00.
- **N.C.E.U. del Comune di Lugo (RA), Fg. 108, mapp. 653,**
 - **sub. 8, unità immobiliare**: T.1., via Circondario Sud,

cat. A/4, cl. 3, vani 5, rendita € 242,73;

➤ **sub. 13, unità immobiliare:** T.1., via Circondario Sud nn. 40 e 42,

cat. A/4, cl. 1, vani 7, rendita € 245,83.

Catastralmente questi beni risultano intestati a:

- XXXX, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Gli immobili in oggetto risultano confinare con: ragioni XXX (mapp. 897), ragioni XXX (mapp. nn. 246 e 960), ragioni XXX(mapp. 253), via Circondario Sud, salvo altri.

=====

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall'atto di compravendita a Rogito del Notaio XXX di Lugo (RA), del Collegio Notarile del Distretto di Ravenna, del 20.03.2012, Rep. n. 11065/6441, registrato nei termini e trascritto presso i Registri Immobiliari dell'Agenzia delle entrate di Ravenna il 05.04.2012, ai reg. part. 5420, 5421, 5422, all'Articolo 6 si legge che: *“Le vendite sono eseguite nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui i cespiti in oggetto si trovano (ben conosciuti dall'acquirente) e comprendono ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva dei cespiti medesimi, nonché i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato del quale essi sono parte, quali risultano dalla legge (articolo 1117 codice civile), dai titoli di provenienza e tali per uso o destinazione. Non rientra tra le cose comuni all'intero fabbricato di cui quanto in oggetto è parte il tetto di copertura che è trasferito in piena proprietà a XXX in quanto detto tetto è a servizio esclusivo delle unità immobiliari in oggetto.”*. Di seguito riporta anche: *“Posto che XXX, ciascuno per i propri diritti e complessivamente per*

l'intero, sono proprietari dell'adiacente fabbricato distinto in catasto non la particella 897 (ottocentonovantasette), la parte acquirente, per quanto necessario, esonera i medesimi da qualsiasi obbligo comportante un eventuale restauro e/o rifacimento della facciata del fabbricato in questione prospiciente la corte di pertinenza dell'appartamento in oggetto, distinto in catasto con il subalterno 13 (tredici), nonché della facciata fronte via circondario Sud del medesimo fabbricato.”.

Ulteriormente sempre nel medesimo atto si legge che: *“Le parti si danno reciprocamente atto che con il presente atto si intendono costituite, anche se qui non espressamente indicate, tutte le servitù nascenti, ai sensi dell'articolo 1062 del codice civile, dal frazionamento dell'originaria unica proprietà.”.*

Di seguito l'atto in oggetto riporta anche: *“In particolare, le parti reciprocamente riconoscono, e, per quanto necessario, convengono, che per effetto della presente vendita si costituisce, ai sensi dell'articolo 1062 del codice civile, per destinazione del padre di famiglia, in favore degli appartamenti in oggetto, subb. 8 e 13 (fondo dominante), a carico della restante proprietà di XXX, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo (RA) al foglio 108, particella 653, sub. 14 (fondo servente), la servitù perpetua di apertura luci e vedute inerente sia quelle già esistenti sia quelle da realizzare, in futuro, sulla base delle esigenze del proprietario del fondo dominante. Ai fini dell'esercizio della servitù in questione, i proprietari del fondo servente sono obbligati a non piantare nella corte di pertinenza del fondo servente alberi, piante e quant'altro possa impedire il passaggio di luce o impedire la veduta in favore del fondo dominante.”.*

Il medesimo atto, al successivo Articolo 8 riporta che: *“...ciascuno*

per quanto di propria competenza, garantiscono i diritti alienati, gli immobili che li concernono e l'inesistenza di pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.”.

Ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. Cpc, modificato con Legge n. 132/2015, si precisa che, dalla certificazione notarile in atti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate a carico di parte esecutata e dagli atti notarili di provenienza, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da ulteriori censi, livelli o usi civici.

=====

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Non si rileva alcuna discrepanza tra l'attuale identificazione catastale relativamente agli immobili in oggetto e l'atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva. Si evidenziano difformità di alcuni locali con destinazione d'uso differente, per cui si rimanda all'attenta lettura del capitolo “Regolarità edilizia, destinazione urbanistica”.

=====

PROPRIETA', C.F., STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE AL MOMENTO DI ACQUISTO DEI BENI

I beni, oggetto della presente procedura, risultano intestati a:

- XXX, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Lo stato civile dell'esecutato sig. XXX, come certificato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Ravenna (RA), all'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente risulta di stato libero.

Si rileva che l'atto di acquisto dei beni oggetto della presente procedura, a

Rogito del Notaio XXX di Lugo (RA), Repertorio n. 11065/6441, del 20.03.2012, trascritto a Ravenna il 05.04.2012 agli art. 5420, 5421, 5423, riporta che il sig. XXX, ai sensi della legge n. 151 del 19 maggio 1975 ha dichiarato: “...*di essere, tutti, di stato libero.*”.

=====

SPESE CONDOMINIALI, ASSICURAZIONI, ONERI, ECC.

Relativamente alle unità immobiliari (sub. 8 e sub. 13) oggetto della presente procedura e site in Comune di Lugo (RA), via Circondario Sud nn. 40, 42, 44, si segnala che al momento del sopralluogo le utenze presenti non risultavano funzionanti. Si precisa che gli immobili in oggetto sono stati dichiarati inagibili dal Comune di Lugo.

Relativamente all'esistenza di assicurazioni, al momento del sopralluogo, non è stato possibile avere informazioni in merito all'eventuale loro sottoscrizione.

=====

PROVENIENZA DEI BENI

Come si rileva anche dalla Certificazione Notarile a firma del Notaio XXX (agli atti), l'esecutato sig. XXX è divenuto proprietario dei beni oggetto della presente procedura tramite atto di compravendita a rogito del Notaio XXX di Lugo (RA) del giorno 20.03.2012, Rep. n. 11065/6441. Più precisamente:

- sub. 8 dai sig.ri XXX, ciascuno per le proprie quote;
- sub 13 dai sig.ri XXX, ciascuno per le proprie quote.

Anteriormente al ventennio i beni erano pervenuti in proprietà, per le proprie quote come segue:

- sub. 8: per le quote di 3/6 di piena proprietà alla sig.ra XXX, per le quote di 1/6 di piena proprietà ciascuno ai sig.ri XXX tramite successione legittima in morte del sig. XXX, deceduto il 15.10.2002 e successiva dichiarazione di successione registrata a Lugo (RA) il 10.01.2003 al n. 24 vol. 540, oltre a relativa accettazione tacita dell'eredità trascritta a Ravenna il 05.04.2012 al reg. part. 3762 e susseguente rinuncia all'eredità con atto a Rogito del Notaio XXX di Lugo (RA) del 27.11.2002, Repertorio n. 36597/9360 registrato a Lugo il 29.11.2002 al n. 2224 serie 1, da parte dei sig.ri XXX;
- sub. 13 (nella sua originaria consistenza): per le quote di 2/4 di piena proprietà al sig. XXX, per le quote di 1/4 di piena proprietà ciascuno ai sig.ri XXX tramite successione legittima in morte della sig.ra XXX, deceduta il 20.03.1981 e successiva dichiarazione di successione registrata a Lugo (RA) il 18.10.1981 al n. 95 vol. 391, trascritta a Ravenna il 05.12.1981 Reg. part. 9834 (si dà atto che non risulta trascritta la relativa accettazione tacita dell'eredità) e per susseguente rinuncia all'eredità con atto della Cancelleria della Pretura di Lugo (RA), registrato a Lugo il 03.09.1981 al n. 201 mod. III vol. 47 da parte del sig. XXX.

=====

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 02.10.2023)

Nel ventennio, come riportato anche nella Relazione Notarile, agli atti, le porzioni immobiliari sopra descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

Art. 1013 del 26.04.2013

IPOTECA VOLONTARIA (derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario)

A FAVORE di: XXX, con sede a Forlì (FC);

CONTRO: XXX, **per il diritto di 1/1 di piena proprietà.**

Atto Notaio XXX di Lugo (RA) del 22.04.2013, Rep. n. 11774/7065.

CAPITALE: € 160.000,00

TOTALE: € 320.000,00

GRAVA: immobili siti in Lugo (RA), via Circondario Sud e censiti al N.C.E.U del Comune di Lugo (RA) al Fg. 108, mapp. 653, subb. nn. 8 (A/4) e 13 (A/4).

=====

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 3651 del 16.03.2023

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE di: XXX, con sede a Forlì (FC);

CONTRO: XXX, **per la quota di 1/1 di piena proprietà.**

Atto Tribunale di Ravenna (RA), del 14.02.2023, Rep. n. 55/2023.

GRAVA: immobili siti in Lugo (RA), via Caduti per la Libertà n. 186 e censiti al N.C.E.U del Comune di Lugo (RA) al Fg. 108, mapp. 653, subb. nn. 8 (A/4) e 13 (A/4).

=====

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Non si rilevano omissioni fiscalmente rilevanti, fatta eccezione per alcune modifiche interne e la relativa destinazione d'uso di alcuni locali. Si

rimanda alla lettura del capitolo “Regolarità Edilizia, Destinazione Urbanistica”.

=====

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

=====

REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Il signor Baldinini Claudio è divenuto proprietario dei beni oggetto della presente procedura, tramite atto di compravendita a rogito del Notaio XXX di Lugo (RA) del giorno 20.03.2012, Rep. n. 11065/6441, dai sig.ri XXX, ciascuno per le proprie quote.

In particolare tale atto all'Art. 9) riporta che: “... *gli immobili in oggetto e l'intero fabbricato di cui essi sono parte sono stati costruiti anteriormente al primo settembre 1967 e che, successivamente, gli stessi non hanno subito interventi o modifiche per i quali sarebbe stato necessario il rilascio di licenze, autorizzazioni, concessioni o altri titoli abilitativi equipollenti.*”.

Ulteriormente riporta che: “*Dichiarano, altresì, che per le unità immobiliari in oggetto il Comune di Lugo (RA) ha rilasciato due certificati di inabitabilità, rispettivamente protocollo n. 7.376 del 7 marzo 1996 (relativo al subalterno 13, già 9, 10 e 11) e protocollo n. 14.698 del 27 giugno 2005, pratica I/II/2005 (relativo al subalterno 8).*”.

All'Art. 10 del medesimo atto si legge che: “*Ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale in materia di certificazione energetica, le parti – in*

considerazione che i cespiti in oggetto sono privi di impianti di riscaldamento, di condizionamento, e di dispositivi tecnologici per i quali si ponga un problema di rendimento e/o risparmio energetico ed in considerazione dello stato dei cespiti medesimi che, come già detto, sono stati dichiarati inabitabili e che quindi gli impianti ivi esistenti sono da lungo tempo dismessi, in disuso e non funzionanti, riconoscono che è del tutto impossibile e superflua la dotazione dei cespiti medesimi dei prescritti attestati di prestazione energetica; in ogni caso, per quanto necessario, la parte acquirente si dichiara comunque informata dello stato dei cespiti in oggetto, riconoscendo l'impossibilità di determinare la classe energetica.”.

Per tali unità immobiliari presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lugo (RA) si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Istruttoria n. 258 del 24.10.1950, rilasciato dal Comune di Lugo (RA), per “apertura porta d'ingresso e modificarne un'altra”, in abitazione sita in Lugo via Circondaria sud. N. 40;
- Autorizzazione n. 209/1969, prot. n. 4685 del 06/05/1969, rilasciata dal Comune di Lugo (RA), alla sig.ra XXX, per “apertura porta” in immobile sito a Lugo in via Circondario Sud n. 40;
- Concessione n. 232/1982, prot. n. 3784 del 27/10/1982, rilasciata dal Comune di Lugo (RA), ai sig.ri XXX, per “ristrutturazione di fabbricato”, sito in Lugo, via Circondario Sud nn. 40, 42, 44. Si precisa che i lavori previsti con tale pratica non hanno mai avuto inizio e pertanto tale concessione risulta ad oggi decaduta, nonostante una autorizzazione di proroga, prot. n. 265 del 25.01.1983, per il ritiro della concessione stessa, con decadimento in data 18.05.1983. Ulteriormente in data 03.05.1983, il

tecnico progettista incaricato geom. XXX, ha comunicato la cessazione dell'attività nell'interesse dei sig.ri XXX e perciò di esimersi da ogni responsabilità di direzione e assistenza ai lavori.

Tuttavia tale pratica, originariamente autorizzata, riporta nel proprio grafico anche lo stato dei luoghi all'epoca della presentazione.

- Concessione n. 119/85, rilasciata dal Comune di Lugo (RA), al sig. XXX, per “lavori di manutenzione ordinaria” in immobile sito a Lugo (RA) in via Circondario Sud n. 44.
- Certificato di inabitabilità n. 7376/96 del 07.03.1996, rilasciato dal Comune di Lugo per immobile sito a Lugo, via Circondario Sud. n. 40 – N.C.E.U. Fg. 108, mapp. 653, subb. nn. 9, 10, 11 (oggi sub. 13 ai civici nn. 40 e 42).
- Certificato di inabitabilità pratica I/II/2005, prot. n. 16498 del 27.06.2005, rilasciato dal Comune di Lugo per immobile sito a Lugo, via Circondario Sud – N.C.E.U. Fg. 108, mapp. 653, sub. n. 8.

Per tali immobili non è stata reperita alcuna certificazione relativa agli impianti presenti, vista la non recente edificazione e lo stato di abbandono.

Dal sopralluogo effettuato, si rileva che le unità oggetto della presente procedura si presentano in totale stato di abbandono e collabenza, con crolli parziali del tetto comune ed evidenti segni di instabilità dell'intera struttura (crepe alle pareti e distacchi dei solai).

Sul corpo di fabbrica principale, costituito dalle due unità (subb. nn. 8 e 13) oggetto della presente procedura, sono state eseguite molteplici modifiche a quanto regolarmente autorizzato e riportato sia nei grafici di progetto, sia nelle planimetrie catastali. Si evidenzia che durante il sopralluogo, visto lo

stato di grave collabenza ed abbandono, non è stato possibile accedere e visionare tutti i locali dell'unità identificata al sub. 13.

Nello specifico le opere di seguito elencate sono state eseguite in assenza di alcuna autorizzazione e pertanto si rende necessario il ripristino dello stato originario dei luoghi (i costi di tali interventi sono stati quantificati e decurtati dal valore finale di stima) o qualora possibile alla loro regolarizzazione.

Le opere realizzate consistono in:

- Sub. 8:

- 1) aperture al piano terra verso il limitrofo sub. 13;
- 2) apertura di una porta al piano primo dal ballatoio del vano scale verso un vano dell'adiacente sub. 13, con aumento della superficie dell'immobile, in quanto non più accessibile dall'originario sub. 13;
- 3) apertura di una porta al piano primo dal locale antibagno con altri locali dell'adiacente sub. 13, rendendo di fatto comunicanti le due unità;
- 4) realizzazione al piano primo di una portafinestra per accedere al terrazzo del limitrofo sub. 13;
- 5) presenza di tre scalini in muratura nella camera da letto, residuo di un precedente passaggio verso l'altra unità. Tale apertura risulta murata, ma gli scalini sono ancora fisicamente presenti e non riportati in alcun grafico.

- Sub. 13:

- 1) aperture al piano terra, verso il vano scale per accede al piano

primo;

- 2) realizzazione al piano terra di un wc cieco nel locale sottoscala;
- 3) parziale rimozione e/o realizzazione, ai piani terra e primo, di tramezzi ed aperture con conseguente ampliamento e o riduzione della superficie di alcuni locali.

Sarà cura dei possibili futuri acquirenti provvedere prioritariamente al ripristino dello stato originario dei luoghi ed i relativi costi saranno decurtati dal valore finale di stima.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non rilevate, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.

Urbanisticamente i beni oggetto di stima sono inseriti in un'area destinata dal Comune di Lugo (RA) a:

1) Strumento CUT:

- Perimetro del Territorio Urbanizzato;
- Centri Storici;
- Area a Medio Rischio Archeologico;
- Aree soggette a rischio sismico – I livello;
- Approfondimento aree III livello $-2 < IL \leq 5$ (medio);
- Reticolo Principale – Alluvioni poco frequenti (P2);
- Reticolo Secondario - Alluvioni poco frequenti (P2).

2) Strumento PSC:

- Perimetro del Territorio Urbanizzato;
- AUC – Ambiti Urbani Consolidati;
- ACS – Centri Storici.

3) Strumento RUE:

- Perimetro del territorio Urbanizzato;
- ACS – Centri Storici;
- Edifici di categoria D1;
- UMI – Unità Minime di Intervento;
- Perimetro del Centro Storico.

=====

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo del 02.10.2023 si constatava che gli immobili oggetto della presente procedura erano detenuto dal signor XXX, ed occupati da suoi beni mobili, sebbene dichiarati inabitabili. Presso il Servizio Anagrafe del Comune di Lugo non risultano persone anagraficamente residenti presso gli immobili, come da comunicazione e-mail allegata. Pertanto ai fini della presente esecuzione, sarà considerato: da liberare al decreto di trasferimento.

=====

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile pignorato, della sua destinazione e consistenza, non è opportuna, né giustificata la vendita in più lotti, pertanto le u.i. saranno vendute in **un unico lotto (di seguito denominato LOTTO A) costituito dai subb. nn. 8 e 13.**

=====

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO A

- **UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE.** I beni oggetto del

presente lotto sono costituiti dalla piena proprietà di due unità immobiliari indipendenti tra loro, ma in un unico edificio con tetto in comune, sito in Comune di Lugo (RA), via Circondario Sud nn. 40, 42, 44, in totale stato di collabenza.

Nello specifico le unità risultano così distinte:

- Appartamento (sub. n. 8), posto ai piani terra e primo, con porta di accesso diretto sulla pubblica via Circondario Sud al civico n. 44. L'unità risulta composta al piano terra da: ingresso, cucina e ripostiglio, mentre il primo piano, raggiungibile tramite scale interne, presenta n. 2 camere da letto e bagno.

- Unità immobiliare (sub. n. 13), posta ai piani terra e primo, con più accessi diretti (pedonali e carrabili) sulla pubblica via Circondario Sud ai civici 40 e 42, risulta costituita al piano terra da n. 7 locali sgombero e wc, oltre al primo piano, accessibile tramite scale interne, con 9 locali sgombero, cucina, wc, ripostiglio e due terrazzi. Completa l'unità in oggetto una porzione di corte di proprietà esclusiva al piano terra.

- **STRUTTURA ABITAZIONE (subb. nn. 8 e 13)**

- **Strutture Verticali.** In muratura portante.
- **Strutt. Orizz. (Solai).** Con travi in legno e laterizio.
- **Copertura.** Con coppi in laterizio.

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne.** Parzialmente intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Esterni.** Scuroni prevalentemente in legno al primo piano, porte d'ingresso in legno, portone carrabile in ferro e vetro, oltre a serranda metallica.

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne.** Originariamente intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni.** Finestre e portefinestre in legno con vetro semplice. Porte, quando presenti, in legno semplice.
- **Pavim. Interne.** In alcuni locali sono presenti piastrelle in ceramica, nella maggior parte dei locali fondo in cemento e/o terra.
- **Bagno (sub. 8).** Con tre sanitari in ceramica e vasca.
- **Wc (sub. 13).** Il wc esterno al piano terra non è stato possibile raggiungerlo per la smisurata crescita della vegetazione. Il wc esterno sul terrazzo risulta di fatto distrutto a seguito di crollo parziale delle pareti.
- **Scale interne.** Struttura in cemento.

- **IMPIANTI**

- **Termico.** Assente.
- **Altri.** Le restanti utenze di acqua ed elettricità si presentavano in precarie condizioni e non funzionanti.

- **ACCESSORI**

- **Terrazzo (sub. 13).** Sono presenti due terrazzi con fondo in cemento e parapetti in muratura in condizioni estremamente collabenti e precarie.
- **Corte (sub. 13).** Porzione di corte interna di proprietà esclusiva, con fondo in terra, in totale stato di abbandono, ricoperta da vegetazione infestante.

Come sopra evidenziato nel precedente capitolo relativo alla regolarità edilizia, si segnalano ancora una volta le seguenti discrepanze tra quanto regolarmente edificato/concessionato, accatastato e lo stato attuale dell'immobile:

- Sub. 8:

- 1) aperture al piano terra verso il limitrofo sub. 13;
- 2) apertura di una porta al piano primo dal ballatoio del vano scale verso un vano dell'adiacente sub. 13, con aumento della superficie dell'immobile, in quanto non più accessibile dall'originario sub. 13;
- 3) apertura di una porta al piano primo dal locale antibagno con altri locali dell'adiacente sub. 13, rendendo di fatto comunicanti le due unità;
- 4) realizzazione al piano primo di una portafinestra per accedere al terrazzo del limitrofo sub. 13;
- 5) presenza di tre scalini in muratura nella camera da letto, residuo di un precedente passaggio verso l'altra unità. Tale apertura risulta murata, ma gli scalini sono ancora fisicamente presenti e non riportati in alcun grafico.

- Sub. 13:

- 1) aperture al piano terra, verso il vano scale per accedere al piano primo;
- 2) realizzazione al piano terra di un wc cieco nel locale sottoscala;
- 3) parziale rimozione e/o realizzazione, ai piani terra e primo, di tramezzi ed aperture con conseguente ampliamento e o riduzione della superficie di alcuni locali.

Pertanto sarà cura dei possibili futuri acquirenti provvedere esclusivamente al ripristino dello stato originario dei luoghi ed i relativi costi saranno decurtati dal valore finale di stima.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non rilevate, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.

• **CONSIDERAZIONI GENERALI:** I materiali e le finiture sono di scarsa qualità. Lo stato di conservazione e manutenzione dell’abitazione risulta pessimo, in quanto da anni in stato di totale abbandono e disfacimento. Si segnala la presenza di molteplici cedimenti strutturali nel tetto, nel solaio interpiano ed in molteplici pareti/tramezzi degli immobili che ne stanno di fatto pregiudicando la stabilità. In particolare si evidenzia, ancora una volta, come gli immobili (subb. nn. 8 e 13) siano stati dichiarati “inabitabili” dal Comune di Lugo e si presentino in stato di totale collabenza.

Ulteriormente si segnala che le unità immobiliari in oggetto sono state colpite dagli eventi alluvionali del mese di maggio 2023. Nello specifico l’acqua ha invaso tutti i locali al piano terra fino ad un’altezza di circa un metro. Il perdurare della presenza dell’acqua potrebbe nel tempo aggravare le criticità strutturali sopra descritte con tutte le conseguenze ed i possibili pericoli di crollo.

=====

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale degli immobili oggetto della presente procedura, desunta dai progetti presentati in Comune, comprensiva delle aree dei manufatti di pertinenza regolarmente edificati e della superficie dell’area scoperta, secondo le Norme Tecniche per la sua determinazione, che costituisce pertinenza esclusiva è di:

LOTTO A

1) Appartamento (subalterno n. 8):

- superfici principali (calcolate in misura del 100%): **mq. 120,20**

2) Unità immobiliare (subalterno n. 13):

- superfici principali (calcolate in misura del 100%) e quota corte: **mq. 392,99;**
- superfici ripostiglio distaccato P.T. (calcolate in misura del 20%): **mq. 7,06;**
- superfici terrazzi: (calcolate in misura del 25%): **mq. 15,84.**

Totale superfici Fabbricati Lotto A (subb. nn. 8 e 13):

$$(120,20+392,99+7,06+15,84) = \text{mq. } 536,09.$$

Nota: si precisa che nel computo della superficie commerciale del fabbricato identificato dal sub. 13, è stata inserita anche la superficie della corte di proprietà esclusiva, al fine di una più congrua stima del suo valore reale in quanto area cortiliva vera e propria attigua al fabbricato. Il tutto secondo le Norme Tecniche per la determinazione dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

=====

CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili descritti, si ritiene di applicare quello del “**più probabile valore di trasformazione**” insieme a quello “**sintetico – comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (tabella valori O.M.I. in allegato), Agenzie Immobiliari locali, Catasto di Ravenna, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” ed

a livello locale dal “Rapporto del mercato immobiliare a Ravenna e Provincia” e dalle Associazioni di Categoria, valori di mercato delle aree edificabili o potenzialmente edificabili del Comune di Lugo.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- | | |
|-----------------------------|---|
| - ubicazione, | - stato di conservazione e |
| - consistenze, | manutenzione generale, |
| - tipologia edilizia, | - uso dei materiali e tipo di finiture, |
| - destinazione urbanistica, | - dotazione di servizi comuni, |
| - destinazione d'uso, | - appetibilità, |
| - vetustà, | - alienazione di immobili simili, |

visto l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale dei beni in oggetto, considerati liberi*, sarebbe:

Per gli edifici residenziali:

Valore commerciale immobili analoghi: €/mq 850,00

Deprezzamento per lo stato d'uso/conservazione – 50%: €/mq 425,00

Valore commerciale unitario dei beni: €/mq 425,00

LOTTO UNICO:

- Superficie commerciale unità immobiliari subalterni nn. 8 e 13:
mq. 536,09 x €/mq 425,00 = € 227.838,25.
- Spese da detrarre per ripristino/sanatoria stato dei luoghi per opere realizzate in assenza di titolo e/o non conformi: € 10.000,00.

Totale valore commerciale dell'intero Lotto:

€ 227.838,25 – € 10.000,00 = € 217.838,25 per la piena proprietà dei beni.

=====

Considerato infine che **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, **per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e in cui si trovano, in assenza di garanzia per vizi del bene, si ritiene equo ridurre il valore di stima in misura forfettaria predeterminata di circa il 10%, portando il valore finale di stima pari a:**

LOTTO UNICO: € 196.000,00 (centonovantaseimila/00)

=====

Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 04.10.2023

il CTU dott. Nicola Calabrese