

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 126/2024 R.G.E.**

**Giudice alle Esecuzioni Dr. Samuele Labanca**

PROMOSSO DA

.....  
CONTRO  
.....  
.....

*Udienza del 30/04/2025, ore 10:20*

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

ESPERTO INCARICATO:

GEOM. TAMARA PALMA

Via Fratelli Rosselli n.22/A – 48018 Faenza (RA)

Email: geometratamara@gmail.com

Pec: tamara.palma@geopec.it

Il Giudice alle Esecuzioni con decreto in data 19.11.2024 nominava per il procedimento in oggetto Esperto stimatore la scrivente Geom. Tamara Palma, con studio in Faenza Via Fratelli Rosselli n. 22/A, conferendo l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di nomina.

### **PREMESSA**

La scrivente presa visione della documentazione agli atti ha svolto i sopralluoghi necessari, ha eseguito accertamenti, rilievi, misurazioni, riprese fotografiche; ha effettuato accessi all'Ufficio Tecnico del Settore Territorio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, Comune di Lugo, all'Agenzia delle Entrate Territorio Catasto Fabbricati e Terreni e visure alla Conservatoria Immobiliare e ha provveduto a depositare in data 14.01.2025 le verifiche preliminari che si riepilogano di seguito.

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva che risale fino agli atti di acquisto derivativi trascritti in data superiore ai venti anni la trascrizione del pignoramento;
- la Certificazione notarile indica sia i dati catastali attuali dell'immobile che gli identificativi precedenti;
- il procedente ha depositato l'estratto di mappa catastale attuale e la visura attuale e storica dell'immobile;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dei debitori esecutati e viene allegato pertanto quanto reperito dalla scrivente presso i Pubblici Registri dello Stato Civile del Comune di Lugo, alla data del 29.11.2024. L'Ufficio competente ha inoltre specificato che l'estratto di matrimonio non è possibile produrlo in quanto l'atto non è stato trascritto in Italia.

L'esperto incaricato per rispondere ai quesiti in oggetto, opererà secondo i seguenti indirizzi:

- A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesiti n.1, 6, 7)
- B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI (Quesiti nn.1, 10)
- C – DATI CATASTALI / PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI (Quesiti nn.1, 6 ,7, 13)
- D – CONFINI (Quesito n.1)

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE (Quesito n.2)

F – INDICAZIONE BENI SOGGETTI A IVA (Quesito n.2)

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO /ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE (Quesito n.11)

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO (Quesito N. 14)

I - PROVENIENZA (Quesito n.8)

J – PARTI IN COMUNE, SERVITU' VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI (Quesiti nn.8, 12)

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)

L – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA/ VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI (Quesiti nn.3, 4, 5)

N - CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Quesito n.9)

**A - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO**

(Quesiti n.1, 6, 7)

**Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 25.10.2024 al Reg. Gen. N. 20266 e Reg. Part. 14969**

- a favore di ..... con sede in ..... e per essa quale mandataria ..... con sede in ....., rappresentata e difesa dall'Avvocato ..... del foro di ..... ed elettivamente domiciliata nel suo studio in .....

- a carico di ....., ..... - C.F. ....residente in ..... e ..... - C.F. ...., residente in ....., quali eredi pure e semplici di ..... deceduto in data ....., come dichiarate dal Tribunale di Ravenna (ricorso ex art. 485 comma 2 C.C. promosso da .....)

relativamente al seguente bene immobile sito in Lugo, con le relative pertinenze e i frutti relativi

**1 – Immobile E730 sito alla Via Fiumazzo n. 190, censito al Catasto Fabbricati al fg. 77, part. 371, sub 1, p. terreno, 1, cat. A/3, cl. 2, 7,5 vani, rendita 658,48 euro**

### **Corrispondenza tra identificazione catastale e atto di pignoramento**

Si riscontrano le seguenti difformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e i dati catastali- nell'atto di pignoramento viene indicato negli identificativi:

*“particella di terreno, 1”*

i dati catastali riportano invece il seguente dato:

*“Particelle corrispondenti al catasto terreni*

*Comune di LUGO (E730) (RA)*

*Foglio 77 Particella 371”.* Il dato errato è probabilmente un refuso.

Risulta esservi esatta corrispondenza tra i dati riportati nella relativa nota di trascrizione e gli identificativi catastali dell'immobile.

### **B - OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI E INDICE DEI LOTTI**

Per le caratteristiche dell'immobile si propone la vendita in un lotto unico costituito dall'abitazione con la relativa corte di pertinenza.

## **LOTTO UNICO**

### **C - DATI CATASTALI – PROPRIETÀ /ALTRI COMPROPRIETARI**

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 29/11/2024:

**Comune di LUGO (E730) (RA)**

**Foglio 77 Particella 371 Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani,**

**Rendita: Euro 658,48, VIA FIUMAZZO n. 190 Piano T-1, Totale: 160 mq.**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di LUGO (E730) (RA)

Foglio 77 Particella 371

### Intestati catastali

1. .... (CF .....)

nata in .....

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

2. .... (CF .....)

nata in .....

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

L'intestazione catastale dei beni non risulta aggiornata a seguito dell'accettazione di eredità, trascritta presso la Conservatoria di Ravenna ai nn. 2664/1842 in data 18/02/2020.

I fabbricati, di cui le unità sono parte, insistono su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Lugo – Foglio 77 Particella 371 - ENTE URBANO di Superficie: 355 mq.

### D – CONFINI

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il **mappale 371**, sul quale insiste l'immobile in oggetto, confina a Nord e ad Est con mappale 156 (fabbricato adiacente) ragioni ....., a Sud con mappale 159 (fabbr.) ragioni ..... – ..... e a Ovest con strada via Fiumazzo, salvo altri.

### E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE

(Quesito n. 2)

**Piena proprietà (quota 1/1) di abitazione di tipo binato, con ingresso indipendente, di due piani fuori terra con ampia corte esclusiva.** Il tutto ubicato in località Cà di Lugo, Via Fiumazzo n.190, parallela della S.P. 36 a circa 5 Km c.a in linea d'aria Nord Ovest del Comune di Lugo.

L'immobile residenziale è così costituito (superfici lorde arrotondate): locali abitativi al piano terra mq 70,00, scala interna mq 5,00 (calcolata una volta in proiezione orizzontale), locali abitativi al piano primo mq 65,00, loggetta antistante l'ingresso mq 1,60, corte esclusiva mq 260.

L'immobile attuale è sorto per ampliamento del 1964 di edificio preesistente e successivamente è

stato oggetto di interventi di ristrutturazione e modifiche sia esterne che interne.

**L'edificio** è realizzato con muratura portante e solai in latero cemento. Il tetto in comune con l'abitazione adiacente è a due falde con manto di copertura in elementi di laterizio, facciate intonacate e tinteggiate con zoccolatura al piede del fabbricato realizzata in mattoni di laterizio a vista. E' presente cappotto isolante di 9 cm di spessore. Soglie e bancali sono in pietra tipo marmo. Gli infissi sono realizzati con telai a vetro in PVC con vetrocamera, scuretti esterni in alluminio verniciato e portoncino di ingresso di sicurezza. Lattonerie in generale in lamiera di rame. La corte esclusiva è in parte a verde e in parte finita con pavimentazione in palladiana di porfido come i marciapiedi perimetrali. Nelle zone antistanti l'ingresso dell'abitazione e nella parte retrostante è presente una pavimentazione in piastrelle di cotto. La recinzione fronte strada è composta da colonnine in muratura a vista e da due muri di cinta, parzialmente intonacati e tinteggiati, che ospitano la cassetta postale e i box per i contatori. A completamento della recinzione fronte strada vi è una cancellata in acciaio verniciato. L'immobile dispone di due accessi: uno pedonale e uno carrabile, entrambi dotati di cancelli in acciaio verniciato con apertura a battente.

Le recinzioni lungo il restante perimetro sono di tipo misto: in parte costituite da un muretto in laterizio a vista, sormontato da una rete metallica plastificata sostenuta da pali in acciaio; nella parte retrostante, sono presenti sia un muro divisorio in laterizio sia una recinzione metallica plastificata, anch'essa sorretta da pali in acciaio infissi nel terreno.

**L'abitazione** internamente è costituita come segue (superfici nette arr.): al piano terra disimpegno di ingresso di mq 5,50, locale pranzo di mq 13,70, cucina di mq 9,30, soggiorno di mq 15,70, antibagno di mq 1,40 e bagno finestrato di mq 3,60. Da scala in muratura si accede al piano primo costituito da disimpegno di mq 2,60, n.3 camere rispettivamente di mq 21,30, mq 14,00 e 9,70 oltre ad un bagno di mq 4,50 finestrato.

Finiture interne:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- al piano terra nei soli locali pranzo e cucina soffitto con travi in legno a vista;
- pavimenti al piano terra e nei bagni in piastrelle di tipo ceramico;

- pavimento al piano primo nel disimpegno e nelle camere in laminato;
- rivestimenti in cucina e nei bagni in piastrelle di tipo ceramico;
- scala in muratura con pedate rivestite in piastrelle di cotto, balaustra e corrimano in acciaio verniciato;
- porte interne in legno tamburato e dove presente inserto in vetro;
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti di tipo standard;
- bagno al piano terra con sanitari di tipo standard a terra, rubinetterie monocomando e doccia;
- bagno al piano primo con sanitari di tipo standard a terra, rubinetterie monocomando e vasca;
- caldaia per riscaldamento e ACS installata in cucina, collegata a impianto solare termico non in uso attualmente per mancata manutenzione/ricarica dei pannelli;
- radiatori in acciaio verniciato con cronotermostato di regolazione;
- impianto di condizionamento con macchine esterne installate nel prospetto nord e split a parete nel soggiorno e nelle camere al piano primo;
- impianto citofonico;
- utenze tutte autonome,

L'immobile presenta finiture di buon livello e si trova in un generale stato conservativo buono come il livello delle finiture. L'efficienza e la funzionalità degli impianti sarà da verificare a cura del soggetto aggiudicatario. Esternamente sono presenti 2 pergolati autorizzati con struttura in legno con soprastante copertura in pannelli di polycarbonato che andrà rimossa. L'area esterna nella parte lato ovest consente l'utilizzo anche per il parcheggio di 2 veicoli. Nel giardino, posto sul lato est è presente un barbecue in muratura.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è buono, considerate anche le finiture e l'intervento di ristrutturazione integrale completato nel 2011/2013. Si segnala la presenza di un pò di umidità di condensa in una delle camere al piano primo e alcuni interventi manutentivi necessari già illustrati relativi alla parte impiantistica di cui si terrà conto nella stima.

## **F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA**

(Quesito n.2)

I beni sono di proprietà di persone fisiche.

**G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO****ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE**

(Quesito n.11)

***Posizione occupazionale***

Da quanto verificato e accertato dalla scrivente in sede di sopralluogo in data 07.01.2025, unitamente al Custode, gli immobili risultano occupati dalle comproprietarie e relativi familiari come accertato presso i Pubblici Uffici Anagrafici del Comune di Lugo dal quale risulta residente in via Fiumazzo 190 alla data del 29.11.2024 il seguente nucleo familiare:

- .....;
- .....;;
- .....;;
- ..... (minore).

***Verifiche esistenza contratti di locazione***

Non risultano contratti di locazione in atto per l'unità immobiliare oggetto di procedimento.

**H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO**

(Quesito n. 14)

Nell'atto di acquisto degli immobili in oggetto ..... e .....  
dichiaravano di essere coniugi in regime di comunione dei beni per diritto nazionale .....  
Dalle verifiche eseguite presso i Pubblici Registri dell'Anagrafe e Stato Civile del Comune di Lugo,  
alla data del 29.11.2024 risulta quanto segue:

- ..... nato il ..... è deceduto a ..... (RA) il .....

L'Ufficio competente ha inoltre specificato che l'estratto di matrimonio con .....  
non è possibile produrlo in quanto l'atto non è stato trascritto in Italia.

**I – PROVENIENZA**

(Quesito n.8)

La scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto derivativi degli immobili in oggetto che risultano come segue.



- con Atto Giudiziario di accettazione tacita di eredità dal Tribunale di Ravenna in data 21 aprile 2023 repertorio n. 1199 e trascritto a Ravenna in data 09.11.2023 al Reg. Generale N. 21107 e Reg. Part. n. 15388 a ..... e ..... , pervenivano le quote di 1/4 ciascuna del compendio in oggetto, in quanto dichiarate quali eredi pure e semplici del rispettivo marito e padre Sig. .... deceduto in data 05.12.2014. Ricorso ex art. 485 comma 2 C.C. promosso da BPER Banca (Nota allegata);
- con Atto di acquisto a rogito Dott. Notaio Saraceno Gianvito in data 21.12.2007 Rep. n. 7079/2839, trascritto a Ravenna in data 08.01.2008 al Reg. Gen. n. 556 e Reg. Part. n. 435, ..... e ..... , coniugi in regime di comunione legale dei beni secondo il diritto nazionale ..... , acquistavano la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dell'immobile da ..... (Atto allegato);
- con Atto di acquisto a rogito Dott. Notaio Renato Giganti in data 13.02.1996 Rep. n. 22719/4041, trascritto a Ravenna in data 20.02.1996 al Reg. Gen. n. 2576e Reg. Part. n. 1766, ..... acquistava da ..... e ..... la piena proprietà per l'intero dell'immobile originario distinto al N.C.E.U. del Comune di Lugo, partita 4088 - Foglio 77 particelle 305 e 306 graffate e area cortiliva e di sedime distinta al Foglio 77 del N.C.T. particella 371. (Atto allegato).

#### **J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

(Quesiti nn.8, 12)

##### **Parti in comune, servitù e vincoli**

Per i patti e gli obblighi, si fa riferimento al seguente atto:

- Atto di acquisto a rogito Dott. Notaio Renato Giganti in data 13.02.1996 Rep. n. 22719/4041 che riporta:

“Art. 2

*L'immobile in contratto, viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti e con i patti contenuti nell'atto di provenienza infra citato.*

### **Art. 3**

*La parte venditrice garantisce la legittima provenienza, la piena proprietà e disponibilità dell'immobile alienato, per averlo acquistato con atto del notaio Zironi in data 3 settembre 1964 registrato a Lugo l'11 settembre 1964 al n. 326 e trascritto a Ravenna il 17 detti art. 2393/5724; garantisce, altresì la sua completa libertà da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, altrui diritti di prelazione, privilegi anche fiscali ed altri vincoli in genere, obbligandosi, nel caso dovesse risultare il contrario, per l'evizione anche parziale, a tutti i danni e le spese, a norma di Legge."*

### **Spese condominiali pregresse gravanti sui beni**

Non sussiste condominio.

## **K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

(Quesito n. 8)

Aggiornamento del 20.02.2025

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi di L.302/1998 rilasciata dal Dr. Vincenzo Calderini del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) aggiornata al 25.10.2024 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

## **ELENCO PREGIUDIZIEVOLE**

### **Iscrizioni**

**- Art. 89/08.01.2008** ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore di .....

a carico di .....e .....

gravante i beni in oggetto per la quota di 1/2 ciascuno.

**- Art. 83/10.01.2012** ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore di .....

a carico di .....e .....

gravante i beni in oggetto per la quota di 1/2 ciascuno.

### Trascrizioni

- **Art. 14969/25.10.2024** verbale di pignoramento immobili (atto dell'Ufficiale Giudiziario del Trib. Ravenna del 23.09.2024 rep.3372)

a favore di .....

a carico di ..... gravante la quota di 3/4 della piena proprietà del bene in oggetto

a carico di ..... gravante la quota di 1/4 della piena proprietà del bene in oggetto.

Osservazioni: Al 20.02.2025 non risulta trascritta la successione di .....

### L – CONFORMITA' CATASTALE

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nell'unità immobiliare in oggetto si è riscontrata sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale, ovvero la consistenza risulta conforme.

### M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

#### VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

(Quesiti nn.3, 4, 5)

### Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Lugo, risulta che il fabbricato attuale deriva da ampliamento di vecchio edificio esistente comprendente l'immobile adiacente e realizzato negli anni '50. Successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- **Autorizzazione edilizia pratica edil. n. 421/1964 del 12.11.1964** Prot. n. 10233 del 10.11.1964 per *“Costruzione fabbricato d’abitazione (ampliamento) in Comune di Lugo via Fiumazzo 106”* e relativa agibilità rilasciata con prot. n. 11952 in data 30.12.1964
- **DIA in Sanatoria art. 17 L.R. 23 del 21.10.2004 pratica edil. n. 336/2007 del 28.11.2007** Prot. n. 14875 del 31.05.2007 per *“Esecuzione di opere difformi dallo stato legittimo in un fabbricato residenziale in Via Fiumazzo 190 – Lugo. Opere consistenti in realizzazione di finestre sul lato Sud-Est anziché Sud – Ovest, realizzazione di nuova finestra sul lato Sud-Ovest, modifiche ad aperture e divisori interni, mancata realizzazione di opere di ispessimento di murature perimetrali e mancato spostamento di finestre”*
- **DIA pratica n. 115/2008 Prot. 5967 del 03.03.2008** per *“Ristrutturazione edilizia in fabbricato ad uso residenziale sito in Lugo via Fiumazzo n. 190”*
- **DIA pratica edil. n. 432/2010 Prot. 13885 del 22.07.2010** per *“Modifica del passo carraio e pedonale, nonché modifica del muro di cinta in Lugo via Provinciale Fiumazzo n. 190”* con fine lavori Prot. 31809 del 13.08.2013
- **Autorizzazione n. 60 del 31.08.2009 Prot. n. 18592** per *“Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche per civile abitazione sita in Lugo, località Cà di Lugo, Via Fiumazzo n. 190 recapitanti in acque superficiali”*
- **DIA in variante pratica edil. n. 99/2011 Prot. 2315 del 15.02.2011** per *“Variante a progetto di Ristrutturazione edilizia in fabbricato ad uso residenziale sito in Lugo via Fiumazzo n. 190 - Pratica edil. 115/2008”* con fine lavori Prot. 5910 del 20.04.2011.

### **Difformità edilizie**

*In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.*

In generale risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale rilevato e lo stato autorizzato delle pratiche edilizie di cui sopra. La cucina in arredo realizzata in muratura si ritiene assimilabile ad un elemento decorativo riconducibile alle opere funzionali al giardino (es. barbecue

in muratura) e assimilate per le quali non sarebbe necessario alcun titolo edilizio per la loro installazione in quanto ricadenti in attività edilizia libera.

### **Regolarizzazioni e spese per sanatorie**

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

### **Identificazione edilizia e urbanistica**

L'area di pertinenza e il fabbricato in oggetto sono inseriti nei seguenti articoli dello strumento urbanistico vigente:

CUT (Carta unica del Territorio) – Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale – Scheda AP06

PSC - Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva Art. 5.10

PSC - AUC.4 - Ambiti consolidati dei centri minori Art. 4.2.4.

RUE – Perimetro del territorio urbanizzato ART.4.1 – Territorio Urbano AUC.4 - Ambiti consolidati dei centri minori Art. 4.2.4.

## **N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE**

### **DEL VALORE DI MERCATO**

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 1° semestre 2024 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che per il Comune di Lugo - nella fascia/zona Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI NORD - Codice zona: R1 – riporta valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per *Abitazioni di tipo economico compresi tra 700 e 1000 Euro/mq.* Altre quotazioni indicano valori medi per immobili di analoga tipologia pari a 1.060 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate dei beni, degli interventi di ristrutturazione e delle finiture di buon livello dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione e del costo da sostenere per la rimozione della copertura in policarbonato posta sopra ai pergolati.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

<b>RGE 126/2024</b>					
<b>LOTTO UNICO</b>					
<b>Lugo, località Cà di Lugo - Via Fiumazzo n. 190</b>					
Piena proprietà (quota 1/1) di abitazione con ingresso indipendente di tipo binato, disposta su due piani, con corte esclusiva con possibilità di 2 parcheggi. Stato conservativo buono. Occupato dai debitori esecutati. Libero al decreto di trasferimento					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commerciale Euro</i>
<b>Fg. 77 Mapp. 371 Sub 1</b>					
Locali abitativi al piano terra	70,00	100%	70,00		
Locali abitativi al piano primo	65,00	100%	65,00		
Vano scala (calcolato 1 volta in proiezione orizzontale)	5,00	50%	2,50		
Loggetta antistante l'ingresso	1,60	30%	0,50		
Corte esclusiva con possibilità di parcheggio	260,00	10%	26,00		
		<b>Totale</b>	<b>164,00</b>	<b>1.060</b>	<b>173.840,00</b>
			<b>Totale</b>	<b>Euro</b>	<b>173.840,00</b>
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica, comprensivo di competenze professionali per la presentazione della pratica edilizia o importo stimato per lavoro di rimozione e smaltimento dei pannelli soprastanti i pergolati				<b>Euro</b>	<b>- 500,00</b>
<b>Restano</b>				<b>Euro</b>	<b>173.340,00</b>
A detrarre importo a forfait calcolato nella misura del 5% per lo stato conservativo dell'immobile ed eventuali ripristini e regolarizzazioni necessarie				<b>Euro</b>	<b>- 8.667,00</b>
<b>Restano</b>				<b>Euro</b>	<b>164.673,00</b>
<b>LOTTO UNICO - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1</b>				<b>Euro</b>	<b>165.000,00</b>
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	<b>Euro</b>	<b>- 24.750,00</b>
<b>VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1</b>				<b>Euro</b>	<b>140.250,00</b>
<b>LOTTO UNICO - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO INTERA PROPRIETÀ 1/1</b>				<b>Euro</b>	<b>140.000,00</b>

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli la sottoscritta è a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Contemporaneamente al deposito, si provvede a trasmettere alle parti convenute la presente relazione peritale di stima.

Faenza 24.02.2025

L'Esperto stimatore

*Geom. Tamara Palma*

FIRMATO DIGITALMENTE

#### ALLEGATI

1. Documentazione catastale LOTTO UNICO
2. Documentazione fotografica LOTTO UNICO
3. Atti di provenienza LOTTO UNICO
4. Certificazione notarile
5. Visure ipotecarie di aggiornamento
6. Titoli abilitativi LOTTO UNICO
7. Valori di riferimento O.M.I. Agenzia delle Entrate
8. Schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare riportante descrizione sintetica, ubicazione, stato occupazione e prezzo di stima
9. Allegato A Foglio riassuntivo in formato word di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita