

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

=====

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

=====

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. N. 09/2025

Giudice dell'Esecuzione:

DOTT. SAMUELE LABANCA

=====

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare Rep. 4567/2024 del Tribunale di Ravenna, notificato il giorno 19.12.2024 e successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 16.01.2025 all'art. n. 519, a favore di XXX, con sede a Lugo (RA), rappresentata e difesa dall'avv. XXX del Foro di Ravenna (RA) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in via Acquacalda n. 54 di Lugo (RA), sono stati pignorati i seguenti beni:

A) Catasto Terreni del Comune di Lugo (RA), Fg. 117, mapp. 1706,

- ente urbano, , consistenza mq 498,00.

B) N.C.E.U. del Comune di Lugo (RA), Fg. 117, mapp. 1706,

- sub. 1, cat. C/6, via Silvio Minardi n. 9;
- sub. 2, cat. A/3, via Silvio Minardi n. 9.

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 un fabbricato residenziale unifamiliare ed indipendente, sito in Comune di Lugo (RA), via Silvio Minardi ai civici nn. 7² e 9, area sud dell'abitato di Lugo, costituito da due unità immobiliari. Con maggior precisione da un'abitazione (sub. n. 2) di due piani fuori terra, con corte esclusiva sui quattro lati, oltre a relativo garage (sub. n. 1). Il tutto accessibile dalla/alla pubblica via tramite passaggio carrabile e passaggio pedonale. L'abitazione risulta composta al piano terra da ampio ingresso, bagno, cantina e sottoscala, mentre al piano primo, accessibile tramite scale interne in muratura, abbiamo cucina, pranzo, soggiorno, n. 2 camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre a n. 3 balconi a livello. Il garage, accessibile sia dall'esterno con passaggio attraverso loggia, sia direttamente dall'abitazione tramite porta interna. Completa l'immobile la corte di proprietà esclusiva ai quattro lati del fabbricato. Per una superficie commerciale complessiva di mq 185,00 circa.

=====

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano oggi così identificati:

- **C. T. del Comune di Lugo (RA), Fg. 117,**
 - **mapp. n. 1706**, Ente Urbano, mq. 498,00.
- **N.C.E.U. del Comune di Lugo (RA), Fg. 117, mapp. 1706,**
 - **sub. 1, unità immobiliare:** P.T, via Silvio Minardi n. 9,
cat. C/6, cl. 2, mq. 26, rendita € 98,68;

- **sub. 2, unità immobiliare:** P.T.1, via Silvio Minardi n. 9,
cat. A/3, cl. 1, vani 6,5, rendita € 486,76.

Catastalmente questi beni risultano intestati a:

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

Gli immobili in oggetto risultano confinare con: ragioni XXX, via Silvio Minardi, 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 08.09.2020, Rep. n. 18355/12766, registrato nei termini e trascritto presso i Registri Immobiliari dell'Agenzia delle entrate di Ravenna il 15.09.2020, reg. part. 9856, all'Articolo 2 – Precisazioni, si legge che: *“La vendita ha ad oggetto il fabbricato sopra descritto nella sua interezza, nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova (conosciuti ed accettati dalla parte acquirente), e comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva del fabbricato medesimo, così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso.”.*

Il medesimo atto, al successivo Articolo 5 – Garanzie, riporta che: *“La parte venditrice garantisce il diritto alienato, il fabbricato che lo concerne 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. L'unica cosa da segnalare è che i numeri civici degli immobili (abitazione e garage), sono indicati in modo errato sia nel decreto ingiuntivo (trascritto a Ravenna il 30.01.2023 all'Art. 270), sia nell'atto di pignoramento (trascritto a Ravenna il 16.01.2025 all'Art. 519). Questo errore deriva da alcune discrepanze nei documenti catastali, causate dal fatto che la proprietà non ha aggiornato i dati. Si rimanda all'attenta lettura del capitolo "Regolarità edilizia, destinazione urbanistica" per ulteriori dettagli.

=====

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 Lugo (RA), risulta di stato libero.

Nell'atto di acquisto dei beni oggetto della presente procedura, a Rogito del Notaio XXX di Lugo (RA), Repertorio n. 18355/12766, del 08.09.2020, all'Art. 7 – Dichiarazioni ai sensi della L. n. 151/1975, riporta che il sig. Donati, ha dichiarato: "...di essere di *stato civile libero*."

=====

SPESE CONDOMINIALI, ASSICURAZIONI, ONERI, ECC.

Relativamente alle unità immobiliari (sub. 1 e sub. 2) oggetto della presente procedura e site in Comune di Lugo (RA), via Silvio Minardi nn. 7² e 9, si segnala che al momento del sopralluogo le utenze presenti risultavano funzionanti, fatta eccezione per il gas da rete urbana.

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 08.09.2020, Rep. n. 18355/12766, dai sig.ri XXX.

Ai sig.ri XXX, quanto alienato era pervenuto per successione legittima di XXX, deceduto a Lugo il 07.09.2019, con denuncia di successione presentata a Ravenna il 05.12.2019, annotata al numero 353115 del Volume 88888 e successivamente trascritta il giorno 11.12.2019 ai nn. 23983/16145. Il sig. XXX (fratello del defunto) aveva precedentemente rinunciato all'eredità con atto del Notaio XXX di Lugo (RA) il 30.09.2019, Rep. 377598, registrato a Ravenna il 02.10.2019 al n. 8721.

Anteriormente al ventennio il sig. XXX era divenuto proprietario dei beni in oggetto con atto del Notaio XXX di Lugo, del 22.02.1979, Rep. 58104/9679, trascritto il 15.03.1979 ai nn. 3229/2508 dai sig.ri XXX.

Ancora prima la sig.ra XXX ed il sig. XXX avevano acquistato il terreno, su cui hanno edificato il fabbricato in oggetto, con atto sempre del Notaio XXX di Lugo, del 20.05.1963, successivamente trascritto il 03.07.1963 all'art. 4445 – vol. 2300.

=====

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 03.03.2025)

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

ISCRIZIONI

Art. 270 del 30.01.2023

IPOTECA GIUDIZIALE (derivante da Decreto Ingiuntivo)

A FAVORE di: XXX, con sede a Lugo (RA);

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

Atto Giudiziario - Tribunale di Ravenna (RA) del 05.07.2022, Rep. n. 708/2022.

CAPITALE: € 5.801,95

TOTALE: € 15.000,00

GRAVA: immobili siti in Lugo (RA), via Silvio Minardi n. 7 e censiti al N.C.E.U del Comune di Lugo (RA) al Fg. 117, mapp. 1706, subb. nn. 1 (C/6) e 2 (A/3).

=====

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 519 del 16.01.2025

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE di: XXX, con sede a Lugo (RA);

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

Atto Giudiziario – UNEP del Tribunale di Ravenna (RA), del 19.12.2024, Rep. n. 4567/2024.

GRAVA: immobili siti in Lugo (RA), via Silvio Minardi n. 9 e censiti al N.C.E.U del Comune di Lugo (RA) al Fg. 117, mapp. 1706, subb. nn. 1 (C/6) e 2 (A/3).

=====

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Non si rilevano omissioni fiscalmente rilevanti, fatta eccezione per 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 XXX è divenuto proprietario dei beni oggetto della presente procedura, tramite atto di compravendita a rogito del Notaio XXX di Lugo (RA), del 08.09.2020, Rep. n. 18355/12766.

In particolare tale atto all'Art. 6) - Dichiarazioni Urbanistiche, riporta che:

"...il fabbricato in oggetto è stato costruito anteriormente al primo settembre 1967 (licenza edilizia P.E. n. 497/1963, Prot. n. 2809 del 4 aprile 1963) e che,

successivamente, lo stesso ha subito opere per le quali è stata presentata all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria, istanza Sieder E730 – 105/2020, prot. n. 11780 del 21 febbraio 2020. La parte venditrice dichiara, inoltre, che per il fabbricato in contratto è stato rilasciato dal Comune di Lugo (RA) il certificato di agibilità il 10 settembre 1964, Prot. n. 7727 del 10 settembre 1964.”.

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

- Permesso di Costruire n. 497/1963, Prot. n. 2809 del 04.04.1963, rilasciato dal Comune di Lugo (RA), alla sig.ra XXX per costruire un fabbricato d'abitazione, in via Minardi;
- Certificato di Abitabilità e Agibilità, Prot. n. 7727 del 10.09.1964, rilasciato dal Comune di Lugo (RA), ai sig.ri XXX per edificio ad uso civile abitazione in via Minardi;
- Pratica SCIA in Sanatoria, istanza SIEDER n. E730 – 105/2020, Prot. n. 11780 del 21.02.2020, presentata al Comune di Lugo (RA), dal sig. XXX, per difformità rispetto i titoli edilizi precedenti, in immobile sito in via Minardi nn. 7/2 e 9. Tale pratica riporta la precisazione che la segnalazione in sanatoria non può comportare limitazione dei diritti dei terzi, fermo restando quanto previsto dall'articolo 19, comma 6-ter, della L. 241/1990;
- CILA Ordinaria istanza SIEDER n. E730 – 3682020, Prot. n. 58588 del 29.10.2020, presentata al Comune di Lugo (RA), dal sig. XXX, per manutenzione straordinaria in fabbricato sito in Lugo (RA), via Minardi nn. 7/2 e 9.

Per tali immobili non è stata reperita alcuna certificazione relativa agli

impianti, vista la non recente edificazione.

Ulteriormente, presso il Catasto energetico della Regione Emilia Romagna risulta la certificazione energetica (APE) n. 05628-036081-2020 del 24.06.2020, rilasciata dall'ing XXX relativa all'abitazione identificata al Subalterno n. 2 del Mappale n. 1706, al Foglio 117, ricadente in classe energetica "G".

Dal sopralluogo effettuato, si rileva che sul corpo di fabbrica principale (sub. 2) sono state effettuate delle modifiche a quanto regolarmente autorizzato e riportato nei grafici di progetto. In particolare si segnala:

- al piano terra, nel locale bagno, la realizzazione di un tramezzo in muratura, tutt'altezza, per delimitare la doccia;
- al primo piano, nel locale cucina, la diversa disposizione di un tramezzo in muratura per la realizzazione di un ripostiglio;
- sempre nel locale cucina, la diversa disposizione dell'apertura nel tramezzo di divisione dal locale pranzo, con la realizzazione di un arco.

In particolare tali opere sono da ritenersi a tutti gli effetti abusive e pertanto sarà cura dei possibili futuri acquirenti provvedere prioritariamente al ripristino dello stato originario dei luoghi oppure, qualora possibile, provvedere alla loro regolarizzazione. I relativi costi di ripristino saranno decurtati dal valore finale di stima.

Dal punto di vista catastale corre l'obbligo di segnalare che le planimetrie catastali disponibili non sono state aggiornate ai grafici di progetto autorizzati con l'ultima pratica edilizia (CILA), in conseguenza della mancata comunicazione di fine lavori ai competenti Uffici Tecnici. Anche in questo caso sarà cura dei possibili futuri acquirenti provvedere ai necessari

aggiornamenti catastali.

In ultimo si segnalano alcune discrepanze catastali relative ai numeri civici degli immobili in oggetto. In particolare, l'abitazione (sub. 2) risulta indicata al civico n. 9 sulla visura catastale, mentre sulla planimetria corrispondente è indicata al civico n. 7. Inoltre, il garage (sub. 1) è indicato al civico n. 9 sulla visura catastale, mentre sulla planimetria risulta senza numero civico – SNC.

Durante il sopralluogo, si è accertato che l'abitazione è accessibile dal civico n. 9, mentre il garage si trova al civico n. 7² (come documentato dalle fotografie). Questa discrepanza, come già menzionato nel paragrafo precedente *“Corrispondenza tra Identificazione Catastale attuale e quanto pignorato”*, ha portato a una errata indicazione dei numeri civici sia nel decreto ingiuntivo (trascritto a Ravenna il 30.01.2023 all'Art. 270), sia nell'atto di pignoramento (trascritto a Ravenna il 16.01.2025 all'Art. 519).

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 R.U.E. – gruppo territorio urbano:
 - AUC.3 Ambiti consolidati dei centri maggiori (art. 4.2.4);
- 2) Strumento R.U.E. – gruppo limiti amministrativi:
 - Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 – PSC)
- 3) Strumento P.S.C. – gruppo ambiti normativi:
 - AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2)
- 4) Strumento CUT – gruppo storico culturale e testimoniale:

- Area a medio rischio archeologico (scheda SCT 10);
- 5) Strumento CUT – gruppo vulnerabilità e sicurezza:
- Aree soggette a rischio sismico di I livello (scheda VS 12);
 - Reticolo principale – Alluvioni poco frequenti P2 (scheda VS 07);
 - Reticolo secondario – Alluvioni frequenti P3 (scheda VS 08);
 - Approfondimento aree III livello – $2 < IL \leq 5$ (medio) (scheda VS 13).

=====

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo del 27.02.2025 si constatava che gli immobili oggetto della presente procedura erano detenuti ed occupati dall'esecutato sig. XXX. Presso il Servizio Anagrafe del Comune di Lugo (RA) risulta residente presso tali immobili anche la sig.ra XXX, nata il 22.09.1959 in Ucraina, come da certificato allegato. 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 la u.i. sarà venduta in **un unico lotto (di seguito denominato LOTTO A)**.

=====

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO A

- **UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE.** I beni oggetto del presente lotto sono costituiti dalla piena proprietà di un fabbricato residenziale

unifamiliare indipendente, sito in Comune di Lugo (RA), via Silvio Minardi ai civici nn. 7² e 9, costituito da un'abitazione (sub. n. 2) di due piani fuori terra, con corte esclusiva sui quattro lati, oltre a relativo garage (sub. n. 1). Il tutto accessibile dalla/alla pubblica via tramite passaggio carrabile e passaggio pedonale. L'abitazione risulta composta al piano terra da ampio ingresso, bagno, cantina e sottoscala, mentre al piano primo, accessibile tramite scale interne in muratura, abbiamo cucina, pranzo, soggiorno, n. 2 camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre a n. 3 balconi a livello. Il garage, accessibile sia dall'esterno con passaggio attraverso loggia, sia direttamente dall'abitazione tramite porta interna. Completa l'immobile la corte di proprietà esclusiva ai quattro lati del fabbricato.

- **STRUTTURA ABITAZIONE**

- **Strutture Verticali.** In muratura.
- **Strutt. Orizz. (Solai).** In laterocemento.

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne.** Intonacate e tinteggiate, con alcune porzioni in laterizio "faccia vista".
- **Infissi Esterni.** Porta d'ingresso in legno. Inferriate alle finestre del piano terra. Assenza di oscuranti esterni.

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne.** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni.** Finestre e portefinestre in legno con vetrocamera. L'installazione degli infissi non è stata ultimata e risultano perlopiù privi delle cornici di rifinitura. Tutti i locali sono privi di porte interne e relativi cornici, sempre a seguito della mancata ultimazione dei lavori di ristrutturazione.

- **Pavim. Interne.** In ceramica e graniglia nella maggior parte dei locali, fatta eccezione per le due camere da letto ed il ripostiglio, al primo piano, con pavimento in parquet a listelli.
- **Cucina.** Rivestita in ceramica.
- **Bagno P.T.** Con tre sanitari in ceramica e doccia in nicchia, con pareti rivestite in ceramica. L'altezza di tale locale risulta di 2,54 metri.
- **Bagno P.1.** Allo stato grezzo, privo di sanitari e pareti rivestite in ceramica.
- **Scale interne.** In muratura, rivestite in marmo.

• IMPIANTI

- **Gas.** Assente per rimozione della caldaia interna (locale sottoscala) con interruzione dell'utenza di metano dalla rete urbana.
- **Termico.** Radiatori in ghisa, presenti solo in alcuni locali. Diversi locali risultano ancora privi di radiatori alle pareti in quanto sono stati rimossi durante i lavori di ristrutturazione non ultimati. Si segnala che l'impianto termico, al momento del sopralluogo, non risultava funzionante per rimozione della caldaia a metano dal locale sottoscala e relativa disdetta dell'utenza.
- **Altri.** Sono inoltre presenti: impianto idrico, elettrico, televisivo.

• ACCESSORI

- **Loggia.** Pareti intonacate e non tinteggiate, pavimento in cemento.
- **Balconi.** Con pavimento in ceramica e parapetto con ringhiera metallica.
- **Cantina.** Al piano terra e direttamente comunicante con l'abitazione, presenta le pareti intonacate e tinteggiate, con pavimento in ceramica. L'altezza di tale locale, come per tutto il piano terra, risulta di 2,54 metri.
- **Garage (Sub. 1).** Al piano terra, risulta accessibile sia dalla corte, sia

dall'abitazione tramite porta interna. E' costituito da un unico locale con apertura verso l'esterno con porta basculante in legno, pareti intonacate e parzialmente tinteggiate, pavimento in cemento.

➤ **Corte.** Porzione di corte di proprietà esclusiva, prevalentemente a verde e recintata su tutti i lati. Cancelli carrabile e cancello pedonale in ferro sulla pubblica via Minardi.

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

- al piano terra, nel locale bagno, la realizzazione di un tramezzo in muratura, tutt'altezza, per delimitare la doccia;
- al primo piano, nel locale cucina, la diversa disposizione di un tramezzo in muratura per la realizzazione di un ripostiglio;
- sempre nel locale cucina, la diversa disposizione dell'apertura nel tramezzo di divisione dal locale pranzo, con la realizzazione di un arco.

In particolare tali opere sono da ritenersi a tutti gli effetti abusive e pertanto sarà cura dei possibili futuri acquirenti provvedere prioritariamente al ripristino dello stato originario dei luoghi oppure, qualora possibile, provvedere alla loro regolarizzazione. I relativi costi di ripristino saranno decurtati dal valore finale di stima.

Dal punto di vista catastale corre l'obbligo di segnalare che le planimetrie catastali disponibili non sono state aggiornate ai grafici di progetto autorizzati con l'ultima pratica edilizia (CILA), in conseguenza della mancata comunicazione di fine lavori ai competenti Uffici Tecnici. Anche in questo caso sarà cura dei possibili futuri acquirenti provvedere ai necessari

aggiornamenti catastali.

In ultimo si segnalano alcune discrepanze catastali relative ai numeri civici degli immobili in oggetto. In particolare, l'abitazione (sub. 2) risulta indicata al civico n. 9 sulla visura catastale, mentre sulla planimetria corrispondente è indicata al civico n. 7. Inoltre, il garage (sub. 1) è indicato al civico n. 9 sulla visura catastale, mentre sulla planimetria risulta senza numero civico – SNC.

Durante il sopralluogo, si è accertato che l'abitazione è accessibile dal civico n. 9, mentre il garage si trova al civico n. 7² (come documentato dalle fotografie). Questa discrepanza, come già menzionato nel paragrafo precedente *“Corrispondenza tra Identificazione Catastale attuale e quanto pignorato”*, ha portato a una errata indicazione dei numeri civici sia nel decreto ingiuntivo (trascritto a Ravenna il 30.01.2023 all'Art. 270), sia nell'atto di pignoramento (trascritto a Ravenna il 16.01.2025 all'Art. 519).

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 presenti sono di normale qualità vista l'epoca di edificazione. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione risulta in generale modesto. In particolare si segnala che i lavori di ristrutturazione non sono stati ultimati e conseguentemente alcune opere (bagno P.1.) e le finiture risultano incomplete o addirittura assenti. Ulteriormente al piano terra si segnalano importanti tracce di umidità e muffe a seguito degli eventi alluvionali dell'anno 2023 e dell'anno 2024, durante i quali l'acqua ha invaso tutti i locali al piano terra, con un'altezza media di circa 0,50 metri.

=====

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. 2):

- superfici principali (calcolate in misura del 100%) e quota corte: **mq. 137,08;**
- superfici locali accessori al P.T., comunicanti con i vani principali, ma con altezze inferiori a 2,70 metri (calcolate in misura del 35%): **mq. 19,93;**
- superfici balconi: (calcolate in misura del 25%): **mq. 3,71;**
- superfici loggia (calcolate in misura del 35%): **mq. 8,97;**

2) Garage (subalterno n. 1):

- superfici principali (calcolate in misura del 50%): **mq. 15,24.**

Totale superfici Fabbricati Lotto A:

$$(137,08+19,93+3,71+8,97+15,24) = \mathbf{mq. 184,93.}$$

Nota: si precisa che nel computo della superficie commerciale del fabbricato LOTTO A, è stata inserita anche la superficie della corte di proprietà esclusiva, al fine di una più congrua stima del suo valore reale in quanto utilizzata come 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 “**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:

LOTTO UNICO:

- Superficie commerciale appartamento (sub. 2) e garage (sub. 1):
mq. 184,93 x €/mq 1.300,00 = € 240.409,00.
- Spese da detrarre per ripristino stato dei luoghi per opere realizzate in assenza di titolo e/o non conformi: € 5.000,00;
- Spese da detrarre per l'ultimazione dei lavori ancora allo stato grezzo:
€ 20.000,00

Totale valore commerciale dell'intero Lotto A:

€ 240.409,00 – € 25.000,00 = **€ 215.409,00 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: € 195.000,00 (centonovantacinquemila/00)

=====

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

Ravenna, 04.05.2025

il CTU dott. Nicola Calabrese