

GIUDICE DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE  
DR. SAMUELE LABANCA

**PROMOSSA DA**

\_\_\_\_\_

**CONTRO**

●●●

**CON L'INTERVENTO DI**

...

**RELAZIONE DEL C.T.U. ING. ALICE PRATI**

**Ravenna, 18/10/2025**

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA****GIUDICE DELL'ESECUZIONE****DR. SAMUELE LABANCA**

\* \* \*

**N. ...****PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****R.G. ESEC.****PROMOSSA DA**

...

**CONTRO**

...

**CON L'INTERVENTO DI**

...

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 11/07/2025

nominava lo scrivente Ing. Alice Prati con studio in Ravenna Viale

Alberti, 84 Tecnico d'Ufficio, che in data 21/07/2025 accettava l'incarico

di rispondere al seguente quesito:

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	
	specifichi 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 difformità 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	
	esecutata 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 simile 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, nonché 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. Specifici 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.	



Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Lugo (Catasto Fabbricati e/o Terreni) espone quanto segue:

\* \* \*

### **PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione, specificando:

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETA'
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- CONFORMITA' CATASTALE
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- REGIME PATRIMONIALE DEL BENE
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- DESTINAZIONE URBANISTICA

◦ SITUAZIONE OCUPAZIONALE

◦ FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

◦ DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

◦ DESCRIZIONE DEL BENE

◦ CONSISTENZA COMMERCIALE

◦ STIMA DEL BENE

- per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto. 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 presi in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

◦ CONTEGGI DI STIMA

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n° 1 lotto.

\* \* \*

#### **DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.**

Ai sensi del comma 2, ex art. 567 c.p.c., risulta depositato dal precedente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari con allegato l'estratto di mappa.

\* \* \*

### DATI DI PIGNORAMENTO

	Con atto di pignoramento immobiliare Rep. ... del .., trascritto a Ravenna	
	il .., Reg. Part. .. Reg. Gen. ..., è stata pignorata la quota di 1/1 dei	
	seguenti beni immobili a favore di:	
	... con sede legale in ..., C.F. ...	
	Contro:	
	<b>Proprietà per 1/2</b>	
	..., nato a .. il ..., C.F. ..., residente in ...	
	<b>Proprietà per 1/2</b>	
	..., nata a ... il ..., C.F. ..., residente in ...	
	delle seguenti unità immobiliari costituite da:	
	- villetta sita nel Comune di Lugo (RA), Via Del Mulino, 19, piano	
	T-1-2, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, al Foglio	
	102, Mappale 728, sub. 2, categoria A/7, classe 2, consistenza vani	
	7, Sup. catastale totale 134 mq, Rendita catastale € 976,10	
	- autorimessa sita nel Comune di Lugo (RA), Via Del Mulino, 19,	
	piano T, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, al	
	Foglio 102, Mappale 728, sub. 1, categoria C/6, classe 3,	
	consistenza 28 mq, Sup. catastale totale 38 mq, Rendita catastale €	
	121,47	
	* * *	
	<b>PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE</b>	
	Oggetto di pignoramento risulta la totalità dei beni come verranno	
	individuati successivamente; più precisamente la quota di 1/2 di proprietà	
	della Signora ...e la quota di 1/2 di proprietà del Sig. ....	

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Trattasi di villetta cielo-terra che si sviluppa su di tre piani fuori terra con corte esclusiva e autorimessa siti nel Comune di Lugo (RA), in Via del Mulino, 19.

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

- Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, al Foglio 102, Mappale 728, sub. 2,

- Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, al Foglio 102, Mappale 728, sub. 1,

il tutto intestati a:

**Proprietà per 1/2**

..., nato a .. il ..., C.F. ..., residente in ...

**Proprietà per 1/2**

..., nata a ... il ..., C.F. ..., residente in ...

\* \* \*

**CONFINI**

L'unità immobiliare confina sul fronte principale (est) con Via Del Mulino, a nord ed ovest confina con i mappali 432 e 950 dove sono presenti altri fabbricati, mentre sul lato sud confina con il mappale 727 che ospita una villetta a schiera in aderenza a quella in oggetto, salvo altri.

\* \* \*

## PROPRIETÀ

### Proprietà per 1/2

..., nato a .. il ..., C.F. ..., residente in ...

### Proprietà per 1/2

..., nata a ... il ..., C.F. ..., residente in ...

\* \* \*

## CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato. Si precisa che, come risulta dall'art. 2 dell'atto di compravendita del Notaio ...di ... del ...Rep ..., nella vendita è compresa anche *“la quota di comproprietà di 1/10 – con obbligo di concorso alla manutenzione – della strada privata pertinenziale, denominata via del Mulino, che immette sulla via De Brozzi. Detta strada è distinta nel catasto Terreni del Comune di Lugo (RA) al foglio 102 con le particelle 43, di metri quadrati 280 e 124 di metri quadrati 196”*.

\* \* \*

## CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Lugo, si riscontrano alcune difformità, di seguito elencate:

- al piano terra non è presente la piccola spalletta riportata nel muro centrale che separa il garage dallo sgombero e non è indicato il vano sottoscala al quale si accede mediante una porta di dimensioni ridotte;
- al piano primo la porta di collegamento fra il soggiorno e la sala da

pranzo è di dimensioni più ridotte e non è presente il muro di separazione fra cucina e sala da pranzo.

\* \* \*

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Come si evince dall'Atto di compravendita "*...la vendita è eseguita nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui la porzione immobiliare in oggetto si trova (...) e comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva della porzione immobiliare medesima, nonché i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato del quale essa è parte, quali risultano dalla legge (articolo 1117 codice civile), dai titoli di provenienza, dal possesso, anche dei danti causa, dal regolamento di condominio, ove esistente, e tali per uso e destinazione. La vendita comprende, in particolare, tutti i patti, le servitù e i diritti di cui all'atto del ...del Notaio ...di ... (RA), meglio descritto al successivo articolo 8 di quest'atto, tra cui la piena proprietà dell'area di sedime, meglio descritta al precedente articolo 1 e la quota di comproprietà di 1/10 – con obbligo di concorso alla manutenzione – della strada privata pertinenziale, denominata via del Mulino, che immette sulla via De Brozzi. Detta strada è distinta nel catasto Terreni del Comune di Lugo (RA) al foglio 102 con le particelle 43, di metri quadrati 280 e 124 di metri quadrati 196, con la precisazione che quest'ultima particella è gravata da servitù di passaggio, pedonale e carrabile, di sporto, di prospetto e di veduta in favore della confinante proprietà "...ed altri" ...".*

\* \* \*

### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

- ..., nato a ..., C.F. ..., residente in ..., risulta coniugato con ...a ...

in regime di separazione dei beni.

- ..., nata a ..., C.F. ..., residente in ... (RA), risulta coniugata con

...a ...in regime di separazione dei beni.

Si precisa che non è stato possibile reperire presso il Comune ...

l'Estratto del Certificato di Matrimonio, in quanto i registri sono in fase

di restauro a seguito dell'alluvione di maggio 2023.

\*\*\*

### PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili oggetto di stima risultano pervenuti ai proprietari in forza

di:

- Atto di compravendita a rogito Notaio ... del ..., Repertorio n. ...,

trascritto a ... il ..., Reg. Part. n. ... e Reg. Gen. n. ..., registrato a

... il ...al n. ... Serie ....

Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla

certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2, ultima

parte, c.p.c., redatta dal Notaio ...in data ....

Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento

sul bene oggetto di pignoramento.

\* \* \*

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 17/10/2025 i beni pignorati risultano interessati dalle

seguenti formalità ipotecarie:

1. TRASCRIZIONE del ...- Registro Particolare ... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI

COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del ... - Registro Particolare ... Registro Generale

...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del ...- Registro Particolare ... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. ISCRIZIONE del ...- Registro Particolare ...Registro Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da

RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

5. TRASCRIZIONE del ...- Registro Particolare ... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ... del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

\* \* \*

### 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.

\* \* \*



### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lugo è stato possibile

reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Concessione n. ...Prot. ... del ...per costruzione di edifici ad uso abitazione;

- Concessione n. ...Prot. ... del ...per varianti in corso d'opera;

- Abitabilità Prot. ... del ...

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere

l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia di

Lugo, dal confronto fra quanto rilevato e quanto reperito nei documenti

amministrativi, si riscontrano alcune difformità, di seguito elencate:

- al piano terra non è indicato il vano sottoscala al quale si accede mediante una porta di dimensioni ridotte;

- al piano primo la porta di collegamento fra il soggiorno e la sala da pranzo è di dimensioni più ridotte e non è presente il muro di separazione fra cucina e sala da pranzo.

\* \* \*

### DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE del Comune di Lugo:

AUC.3- Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori (art.4.2.4)

- PSC del Comune di Lugo:

Ambiti urbani prevalentemente residenziali

\* \* \*

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato ... e dai suoi due figli, entrambi maggiorenni.

\* \* \*

**FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI**

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di Lugo (RA) in Via Del Mulino, 19 consiste in una villetta cielo-terra con accesso indipendente e corte in proprietà esclusiva, oltre ad autorimessa.

Il complesso non è costituito in condominio e ... dichiara che non vi sono spese condominiali, né una polizza assicurativa sull'immobile, se non quella legata al mutuo.

\* \* \*

**DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile pignorato, della sua destinazione e consistenza, si procederà alla vendita in un unico lotto.

\* \* \*

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Oggetto della presente relazione di stima è una villetta cielo-terra di testata che si sviluppa su di tre piani fuori terra con corte in proprietà esclusiva sui tre lati liberi del fabbricato. Di pertinenza anche un'autorimessa.

L'unità immobiliare è raggiungibile al piano primo mediante una scala esterna e si apre sulla zona giorno; proseguendo si raggiungono la sala da pranzo e l'angolo cottura. Sia nel soggiorno che nella sala da pranzo sono

presenti due balconcini. Una rampa di scale collega il piano secondo dove

è collocato un disimpegno che distribuisce tre camere da letto ed un

bagno. Al piano terra, raggiungibile mediante una scala interna, è

presente un locale sgombero con camino, un bagno ed il garage.

La struttura del fabbricato è costituita muratura portante con solai

interpiano e di copertura in laterocemento.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, con tapparelle. Gli

infissi interni sono costituiti da porte in legno.

I pavimenti sono in legno, ad eccezione della cucina e dei bagni dove

sono presenti rivestimenti ceramici. Le pareti risultano intonacate e

tinteggiate sia internamente che esternamente.

Il bagno al secondo piano è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca, mentre

quello del piano terra presenta vaso, bidet, lavabo e doccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da una caldaia,

ubicata nella cucina, con termosifoni. Nel soggiorno è presente anche una

stufa a pellet. L'immobile è dotato di impianto elettrico, gas e telefonico.

Non è presente il raffrescamento estivo, né impianto da Fonti Energetiche

Rinnovabili. L'unità immobiliare è munita di antenna TV e citofono.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta nel suo insieme discreto,

con finiture di tipo economico. Si segnala che il pavimento in legno è

deteriorato a causa dell'usura e che gli infissi in legno necessitano di

manutenzione diffusa. Al piano terra sono presenti nel sottoscala segni di

probabile umidità di risalita.

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm. mq
Superficie principale	126	100%	126
Superficie balconi	17,10	30%	5,13
Superficie piano terra	31,00	50%	15,50
Superficie garage	41,00	50%	20,50
Superficie corte	166	10%	16,60
Sup. Commerciale			183,73

**Totale superficie commerciale 183,73 ca. mq.**

\* \* \*

### STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a

misura considerando i valori per Mq di superficie ragguagliata, tenendo come riferimento immobili comparabili attualmente in vendita nelle vicinanze del fabbricato in oggetto e la Tabella OMI anno 2025, primo semestre, riportante per il Comune di Lugo, Zona B1, i prezzi di abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.300,00. Ciò stante, quanto sopra considerato e descritto, si assume il valore unitario di €/mq 1.200,00 per l'unità immobiliare.

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c. si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

\* \* \*

### CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 1.200,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

#### Valore dell'abitazione

Mq 183,73 x €/mq 1.200,00 = € 220.476,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili (0,00%) € 0,00

**restano** € 220.476,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene 15% € 33.071,40

**restano** € 187.404,60

	Detrazioni per la sanatoria/ripristino delle opere riscontrate in difformità	
	€ 5.000,00	
	<b>restano</b> € 182.404,60	
	<b>Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) 182.000,00 €</b>	
	(Euro centottantaduemila/00)	
	<i>* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori</i>	
	Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il	
	sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore	
	chiarimento fosse ritenuto necessario.	
	Con Osservanza	
	Ravenna, 18.10.2025	
	IL CONSULENTE TECNICO	
	Ing. Alice Prati	
	<b><u>Allegati:</u></b>	
	A. Documentazione fotografica	
	B. Documentazione catastale	
	C. Precedenti edilizi	
	D. Atto di provenienza	

F. Ispezione ipotecaria
-------------------------

G. Norme Urbanistiche (RUE)
-----------------------------

--

[illegible]