

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 47/2023 R.G.E.

PROMOSSO DA

_____ | _____)

(Avv. _____)

CONTRO

.....

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO

Geom. Babini Claudio

via Giuseppe Savini n° 25 – 48121 Ravenna

Cell. 3355861200

mail cbabini@racine.ra.it – PEC claudio.babini@geopec.it

Ravenna, 23/10/2023

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR PAOLO GILOTTA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 47/2023 R.G.E.

PROMOSSO DA

PROCEDENTE :

[REDACTED]

[REDACTED]

(Avv. [REDACTED] [REDACTED])

CONTRO

ESECUTATO :

.....

LOTTO UNICO

Con provvedimento del 07/06/2023 il giudice dell'esecuzione immobiliare Dott. PAOLO GILOTTA nominava il sottoscritto geom. Babini Claudio iscritto al Collegio dei geom. di Ravenna al n° 1022 , CTU del procedimento di cui all'oggetto .

Lo scrivente CTU provvedeva alla accettazione dell'incarico prendendo conoscenza dei quesiti inerenti il mandato conferitogli, che di seguito si riportano.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 47/2023 R.G.E.

[REDACTED]
contro

2

Relazione di accertamento peritale

.....

➤ *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

➤ *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

➤ *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

➤ *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

➤ *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) alla identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di**

opere abusive effettuati 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 ostantive;*
- 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

- 8)** a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9)** a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, 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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da

tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 12)** *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 13)** *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 14)** *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*
- 15)** *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita*
- 16)** *ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

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

DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C.

Il creditore procedente ha optato per la **certificazione notarile sostitutiva** redatta in data **04/05/2023**, dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, iscritto al Collegio Notarile di Perugia, sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato e riferita a tutto il **04/05/2023**.

Si precisa pertanto che:

➤ **IN PRIMO LUOGO:**

La certificazione notarile risale ad atti di acquisto derivanti o originari trascritti in data antecedente di almeno **ventanni** la trascrizione del pignoramento (*avvenuta a Ravenna in data 21/04/2023 ai nn. 7800 Gen. e 5718 Part.*) ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato, ovvero i seguenti soggetti:

➔ *Cognome* *Nome*

Codice fiscale

➔ *Cognome*..... *Nome* -

Codice fiscale

Proprietari per giusti titoli come di seguito descritti:

ATTO N° 1

Atto Dott. Giuseppe Micela Notaio in Lugo del 12/10/1968 n° 66253/7730 Rep.

Mediante il quale Il sig. VENDONO ai sig. :

➔ - *Nata il* *C.f.*

➔ - *Nato il* *C.f.*

➔ *Nato il* *C.f.*

Oggetto dell'atto :

"... Lotto di terreno ad uso area edificabile posto nel Comune di Lugo, da distinguersi in catasto rustico di Lugo al Foglio 98 con Mappale frazionato 24/b della superficie di metri quadrati 1305 "

Registrato a Lugo il 30/10/1968 al N. 1756 Vol 142 Mod. F , Trascritto alla Conservatoria dei registri Imm. Di Ravenna il 11/11/1968 Mod. n° 12025 Art. 8181 Vol. 2760.

ATTO N° 2

Atto Dott. Giuseppe Micela Notaio in Lugo del 24/09/1977 n° 99538/10169 Rep.

Mediante il quale Il sig. VENDE al sig. :

→ - Nato il C.f.

Oggetto dell'atto :

“ La interessenza al venditore spettante, pari ad 1/4 dell'intero in proprietà, sul seguente immobile: Casa di Civile Abitazione, di tipo popolare, posta in zona periferica del Comune di Lugo, nella via Costruita detta casa su un lotto di terreno, distinto in catasto rustico del Comune di Lugo alla partita 11326 al foglio 98 mappale 129 della superficie di mq 1305... “

➤ IN SECONDO LUOGO:

Il creditore non ha depositato l'estratto catastale storico sino all'impianto meccanografico, e dunque antecedentemente all'atto di acquisto derivativo od originario come sopra identificati.

Lo scrivente ha proceduto in data 11/07/2023 all'acquisizione a carico dell'esecutato dell'estratto catastale storico all'impianto meccanografico relativa al mappale identificato al foglio 98 n° 129 a far data dal 01/01/1968 a tutto il 11/07/2023 con n° di Pratica T62288/2023.

➤ IN TERZO LUOGO:

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

La scrivente ha proceduto all'acquisizione a carico dell'esecutato del Certificato contestuale di Residenza, Stato di Famiglia con rapporti di parentela ed Estratto per Riassunto degli atti di Matrimonio presso l' Uff. Anagrafe del Comune di Lugo in data /07/2023 , da cui risulta quanto segue:

Estratto dal Certificato ANPR: 1358801814 – Comune di Lugo

Certificato di Stato di famiglia

Cognome

Nome

nato il in Fusignano (RA)

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 47/2023 R.G.E.

9

Relazione di accertamento peritale

Atto n° 58 parte 1 serie A – anno 1941 – Comune di FUSIGNANO (RA)
(CF)

All'indirizzo di via di
Comune di Lugo (RA)

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome
Nome

nato il in Fusignano (RA)
Atto n° 58 parte 1 serie A – anno 1941 – Comune di FUSIGNANO (RA)
(CF)

Cognome
Nome

Nata il in LUGO (RA)
Atto n. 236 Parte 1 serie A – anno 1942 – Comune di Lugo (RA)
(CF)

Estratto dal Certificato ANPR: 1358803478 – **Comune di Lugo**

Certificato di Residenza

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome
Nome

nato il in Fusignano (RA)
Atto n° 58 parte 1 serie A – anno 1941 – Comune di FUSIGNANO (RA)
(CF)

Risulta iscritto all'Indirizzo :

VIA DI
Comune di Lugo (RA)

Estratto dal Certificato ANPR: 1358806170 – **Comune di Lugo**

Certificato di Residenza

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome
Nome

Nata il in LUGO (RA)

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 47/2023 R.G.E.**

Atto n. 236 Parte 1 serie A – anno 1942 – Comune di Lugo (RA)
(CF FSCMRA42M66E730B)

Risulta iscritto all'Indirizzo :

VIA
Comune di Lugo (RA)

Estratto dal Certificato ANPR: 1358810560 – **Comune di Lugo**

Certificato di Residenza

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome
Nome

nato il
in LUGO (RA)
Atto n° 284 parte 1 serie A – anno 1969 – Comune di LUGO (RA)
(CF)

Risulta iscritto all'Indirizzo :

VIA
Comune di Lugo (RA)

ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

.....
.....

Hanno contratto matrimonio
Il
Atto n° 36 p.2 anno 1968 Comune di Lugo

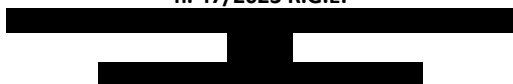
ANNO TAZIONI

Con atto in data 29/07/1977 del Notaio Giuseppe Micela del distretto di Ravenna –iscritto al n. 69 ii c. Lo sposo
..... coniugato a Lugo (RA) il 28/04/1968 con
.....ha stipulato convenzioni matrimoniali ai sensi del comma art. 228
Legge 19/05/1975 n. 151 (separazione dei beni)

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando nel pedissequo ordine dei quesiti ricevuti:

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 47/2023 R.G.E.



- ✓ IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 1)
- ✓ CONFINI (Quesito n. 1)
- ✓ EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI (Quesiti nn. 1 e 10)
- ✓ EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO (Quesito n. 1)
- ✓ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 2)
- ✓ ASSOGGETTABILITÀ AD IVA (Quesito n. 2)
- ✓ REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti nn. 3 e 4)
- ✓ DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n. 5)
- ✓ DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 6)
- ✓ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n. 6)
- ✓ PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)
- ✓ EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 6)
- ✓ PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 7)
- ✓ NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n. 7)
- ✓ DIVISIBILITÀ (Quesito n. 7)
- ✓ PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. 8)
- ✓ CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 9)
- ✓ STIMA DEI BENI (Quesito n. 9)
- ✓ DEPREZZAMENTI (Quesito n. 9)
- ✓ CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 9)
- ✓ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n. 11)
- ✓ EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO (Quesito n. 11)
- ✓ FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (Quesito n. 11)
- ✓ GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 11)
- ✓ SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesito n. 11)
- ✓ ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ (Quesito n. 12)

- ✓ PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Quesito n. 13)
- ✓ SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI (Quesito n. 14)
- ✓ REDAZIONE DEI PERIZIA ANONIMA (Quesito n. 15)
- ✓ DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA PERIZIA (Quesito n. 16)

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, dopo aver effettuato in loco il giorno **03/08/2023** i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia presso l'Unione Bassa Romagna, con l'Ufficio Demografico del Comune di LUGO (RA), con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni) di Ravenna.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO N. 1

Alla data del **02/10/2023** i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati al Catasto Fabbricati:

1) APPARTAMENTO

Dati identificativi: Comune di LUGO (E730) (RA)

Foglio .. Particella

Classamento:

Rendita: Euro **1.254,99**

Categoria A/7 - Classe 2 - Consistenza 9 vani

Indirizzo: VIAPiano T-1

Dati di superficie: Totale: 210 m² Totale escluse aree scoperte b): 202 m²

2) APPARTAMENTO

Dati identificativi: Comune di LUGO (E730) (RA)

FoglioParticellaSubalterno 2

Classamento:

Rendita: Euro **534,53**

Categoria A/7 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 99 m² Totale escluse aree scoperte b): 76 m²

3) AUTORIMESSA

Dati identificativi: Comune di LUGO (E730) (RA)

FoglioParticella Subalterno 1

Classamento:Rendita: **Euro 78,09**Categoria **C/6a**), Classe **2**, Consistenza **21 m2****Indirizzo:** Piano T**Dati di superficie:** Totale: **26 m2**

Gli immobili di cui sopra risultano dalle visure intestati a:

1.
(**CF**)
nata a LUGO (RA) il
Diritto di: Proprieta' per 1/2

2.
(**CF**)
nato a FUSIGNANO (RA) il
Diritto di: Proprieta' per 1/2

Le planimetrie catastali sono state reperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate in data 11/07/2023 ed allegate alla presente Relazione Peritale.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto delle planimetrie catastali, non si rilevano incongruenze.

CONFINI**QUESITO N. 1**

Il lotto sul quale insiste il fabbricato composto dalle U.I. come sopra indentificate, confine con le seguenti ragioni:

- ➔ Mappale 414 –
- ➔ Mappale 265 –
- ➔ Mappale 154 –

In merito alla delimitazione esatta del lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI

QUESITI NN. 1 E 10

Per quanto il bene contempra in realtà due unità immobiliari a destinazione abitativa già distinte, non si ritiene suggeribile la suddivisione in due lotti distinti in ragione delle caratteristiche, della conservazione e della comune necessità di manutenzione e di regolarizzazione dell'immobile, nonché – ulteriormente – per la consistente presenza di parti comuni (condivisione dell'accesso carrabile, dell'area cortilizia, di impianti ed allacci) e per l'inserimento in un contesto di fabbricati isolati monofamiliari e/o per nuclei famigliari allargati.

EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO

QUESITO N. 1

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere, come detto, censita al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati, pertanto non si ritiene opportuno procedere ad ulteriori operazioni di frazionamento.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

QUESITO N. 2

Si tratta di un fabbricato situato in area agricola posta nella immediata periferia di Lugo, destinato ad uso civile abitazione ed insistente su lotto di terreno indipendente di **mq 1.305,00**.

Catastalmente l'immobile è costituito da n° 2 Unità Immobiliari a destinazione residenziale ed un garage, sito nel Comune di Lugo via

Appartamento 1 - Foglio ParticellaSubalterno – Cat. A/7
Sup. Complessiva così composta:

Si tratta di un appartamento disposto su due piani, con ingresso al piano terra, disimpegno e studio. Tramite una scala interna si accede al primo piano dove si sviluppa l'appartamento composto da Cucina, retro, Pranzo, n° 3 Camere da Letto ed un bagno.
Il tutto come meglio individuato dalla planimetria catastale che si allega.

SUPERFICI : *(al lordo dei divisori interni ed al netto della muratura esterna).*

Piano Terra :

Ingresso , studio corridoio: **mq 46,40**

Primo Piano :

Soggiorno , pranzo , cucina, dis. , letto , letto, letto , bagno :	mq	144,80
Balcone : mq 20,70 x 0.50 =	mq	10,35
	=====	
Sup. Complessiva	mq	201,55

Appartamento 2 - Foglio 98 Particella 129 Subalterno 2 – Cat. A/7

Si tratta di un appartamento disposto al solo piano terra, con ingresso da una loggia esterna, Cucina, Tinello, Letto ed una lavanderia.

Il tutto come meglio individuato dalla planimetria catastale che si allega.

SUPERFICIE : (*al lordo dei divisori interni ed al netto della muratura esterna*).

Sup. appartamento :	mq	65,80
Sup. Loggia : mq 4,00 x 0,50=	mq	2,00
SOMMA	mq	67,80

Autorimessa / Garage - FoglioParticella ... Subalterno 1 – Cat. C/6 – **mq 21,20**

*Attualmente il lotto pertinenziale non è chiaramente identificato sul posto, pertanto, **per una corretta identificazione dei confini** si dovrà procedere alla loro corretta restituzione mediante apposita strumentazione topografica.*

STATO DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato si presenta in **PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE** sia internamente che esternamente.

Nel dettaglio, internamente sono visibili ampie zone soggette ad infiltrazioni con degrado della superficie e ampie zone soggette ad umidità di risalita.

Le finiture riscontrate in sede di sopralluogo sono le seguenti:

- *Pavimento piano terra e parte del primo piano in piastrelle di gres (risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato)*
- *Pavimento del primo piano in parquet di legno a listelli montati a correre (risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato)*

- *Rivestimento bagni in piastrelle di gres (risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato)*
- *I bagni sono dotati di sanitari in ceramica e piatto doccia, tutti gli elementi risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato;*
- *Infissi in legno con vetro singolo;*
- *Persiane in legno per le porte finestre e tapparelle in legno per le finestre;*
- *Porte interne stilizzate in legno laccate con lavorazioni mediante cornici ;*
- *Portoncino di ingresso;*
- *Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas marca IMMERGAS modello VICTRIZ ZEUS e corpi scaldanti in Ghisa;*
- *L'impianto elettrico è a distribuzione su condotte murate a frutti e placche;*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

A completamento della descrizione di cui sopra, viene allegata esaustiva documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo avvenuto in data 4/10/2023.

ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

QUESITO N. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, trattandosi di immobile ad uso abitativo ed essendo l'esecutata persona fisica, la vendita non appare soggetta ad IVA.

REGOLARITÀ EDILIZIA - URBANISTICA ED AGIBILITÀ

QUESITO N. 3 - 4

Con pratica Numero 1244/2023 del 03/08/2023 - ACCESSO ATTI Prot. N. 64357 del 03/08/2023 si è proceduto alla richiesta di accesso agli atti amministrativi ed in particolare delle pratiche edilizie **relative all'immobile** oggetto della presente, recuperando i seguenti documenti:

- Licenza di Costruzione Prot. n° 6054 rilasciata in data 01/06/1968 ;
(Costruzione fabbricato)
- Pratica Abitabilità n° 264/1968 - Prot. n° 12357 rilasciata in data 18/12/1969 .
(Abitabilità del fabbricato)
- Autorizzazione Prot. n° 13662 del 03/10/1986;

(Modifiche interne ed esterne in un fabbricato di civile abitazione sito in Lugo)

Da una disamina delle pratiche edilizie ed a seguito del sopralluogo, sono state riscontrate varie ed evidenti difformità edilizie rispetto ai titoli originali di costruzione del fabbricato, le quali ,tuttavia, sono riconducibili alle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis L.R. 23/2004 c. 1 ter modificato dalla L.R. 24/2017 art. 73 c.2 lettera d) che si riporta di seguito:

1 ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati , costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità degli immobile. E' fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.

Considerando che:

- *TUTTE LE DIFFORMITÀ RISCONTRATE SONO RICONDUCIBILI ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO;*
- *LA REGOLARITÀ EDILIZIA È STATA ACCERTATA DAI FUNZIONARI DEL COMUNE DI LUGO IN DATA REG. IL 20/12/1969 COME RIPORTATO IN CALCE SULLA CARTELLINA COMUNALE DI CUI ALLA PRATICA N°264/1969 PROT. 12357 DEL 06/11/1969 **CON CONSEGUENTE RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.***

In relazione a quanto sopra esposto con particolare alle specifiche normative urbanistiche applicate, lo scrivente non ritiene necessario prevedere pratiche edilizie di sanatoria per tali difformità.

Si precisa inoltre quanto riportato al comma 1 quater dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004 il quale disciplina le modalità con cui lo stato legittimo di un'immobile o di un'unità

immobiliare viene aggiornato mediante la dichiarazione e la contestuale rappresentazione delle tolleranze costruttive, come segue:

1 quater. Le tolleranze di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter del presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dello stato legittimo degli immobili: a) Nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ai sensi del comma 5 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013; b) Con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

ILLECITI EDILIZI SUCCESSIVI ALLA COSTRUZIONE

Successivamente alla costruzione del fabbricato ed alla sua dichiarazione di ABITABILITA' come sopra riportato, l'immobile è stato suddiviso in due Unità Immobiliari residenziali senza opere in TOTALE ASSENZA DI REGOLARE TITOLO EDILIZIO.

Tale illecito è riscontrabile dalle PLANIMETRIE DI PRIMO IMPIANTO DEL **30/08/1977** CON SCHEDE N° 771 CAT. C/6 – **N° 772 CAT. A/3 . N° 773 CAT. A/7** ;

Il tutto a seguito di consultazione atti cartacei Catasto Fabbricati presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna in data 26/07/2023 con Ticket n. 48210642814.

Per la regolarizzazione dell'illecito sopra citato, dovrà essere presentata **CILA** in **SANATORIA** con versamento di **€ 1.000,00** a titolo di oblazione oltre ai diritti di segreteria pari ad **€ 150,00**.

A titolo di spese tecniche si prevede un importo pari ad € 6.000,00 oltre accessori.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI

DESTINAZIONE URBANISTICA

QUESITO N. 5

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici, salvo quanto espresso nel paragrafo "Formalità, vincoli e oneri".

In particolare, il RUE inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI Art. 4.6.1 –

Articolazione del territorio rurale 1. Nella Tav 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in due tipi di ambiti come definita dal PSC: 1) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000; 2) l'ambito agricolo periurbano (presente solo nei comuni di Lugo, Alfonsine e Cotignola e non negli altri comuni). 2. Nel territorio rurale il RUE individua: a) i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza, costituiti da gruppi relativamente accorpatis di edifici prevalentemente residenziali; b) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive; c) le aree non agricole specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili; d) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche; e) le aree di valore naturale ed ambientale e le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui alla Scheda dei Vincoli; f) le aree destinate ad attività ricreative, ristorative e di agriturismo; g) i pozzi esplorativi per la ricerca, per produzione e per deposito di idrocarburi di cui all'art.3.4.10 Sono inoltre riportate le ulteriori individuazioni di elementi o complessi non agricoli che siano stati previsti in sede di POC nei limiti di quanto consentito dal PSC, una volta realizzati.

Per gli interventi fattibili si rimanda a quanto indicato nell' " **Art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela** "

DATI DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 6

Con atto giudiziario di pignoramento immobiliare n 968/2023 del 11/04/2023, trascritto a Ravenna in data 21/04/2023 ai nn. 7800 Gen. e 5718 Part. , è stato pignorato a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A. (CF 05033050260), quanto segue:

Unità negoziale n. 1

→ Immobile n. 1

Comune E730 - LUGO (RA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio Particella Subalterno 1

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 21 metri quadri

Indirizzo VIA DI GIU'

→ Immobile n. 2

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 47/2023 R.G.E.

BCC

20

Relazione di accertamento peritale

Comune E730 - LUGO (RA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio Particella Subalterno 2
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 4,5 vani
Indirizzo

→ *Immobile n. 3*

Comune E730 - LUGO (RA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio Particella Subalterno 3
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 9 vani
Indirizzo

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale BCC NPLS 2019 S.R.L.
Sede CONEGLIANO (TV)
Codice fiscale 05033050260
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome Nome
Nato il a FUSIGNANO (RA)
Sesso M Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2
Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
Cognome Nome
Nata il a LUGO (RA)
Sesso F Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO
INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI
TRASCRIZIONE
QUESITO N. 6**

Non risultano discordanze tra gli identificativi catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

QUESITO N. 6

Le planimetrie catastali, in atti al 20/07/1987, sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto con le planimetrie catastali attualmente depositate, si precisa che sono state rilevate alcune modeste difformità di rappresentazione che tuttavia non modificano in modo sostanziale la consistenza complessiva dell'immobile. L'eventuale aggiornamento, resta comunque a carico della parte acquirente.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

QUESITO N. 6

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censite al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 7

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 03/10/2023 intestato a:

→
Diritto di: Proprieta' per 500 / 1000

→
Diritto di: Proprieta' per 500 / 1000

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta in data **04/05/2023**, dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, iscritto al Collegio Notarile di Perugia, prodotta dal precedente, la proprietà veniva individuata analogamente.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

DIVISIBILITÀ

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene. Per quanto il bene contempra in realtà due unità immobiliari a destinazione abitativa già distinte, non si ritiene suggeribile la suddivisione in due lotti distinti in ragione delle caratteristiche, della conservazione e della comune necessità di manutenzione e di regolarizzazione dell'immobile, nonché – ulteriormente – per la consistente presenza di parti comuni (condivisione dell'accesso carrabile, dell'area cortilizia, di impianti ed allacci) e per l'inserimento in un contesto di fabbricati isolati monofamiliari e/o per nuclei famigliari allargati.

PROVENIENZA DEL BENE

QUESITO N.8

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta in data **04/05/2023**, dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, iscritto al Collegio Notarile di Perugia, prodotta dal precedente, la proprietà veniva individuata analogamente.

ATTI DI PROVENIENZA :

I beni sono pervenuti agli attuali proprietari come in precedenza identificati con i seguenti atti :

ATTO N° 1

Atto Dott. Giuseppe Micela Notaio in Lugo del 12/10/1968 n° 66253/7730 Rep.

Mediante il quale Il sig. VENDONO ai sig. :

-
-
-

Oggetto dell'atto :

“ ... Lotto di terreno ad uso area edificabile posto nel Comune di Lugo, da distinguersi in catasto rustico di Lugo al Foglio con Mappale frazionato della superficie di metri quadrati 1305 “

Registrato a Lugo il 30/10/1968 al Nà 1756 Vol 142 Mod. F , Trascritto alla Conservatoria dei registri Imm. Di Ravennail 11/11/1968 Mod. n° 12025 Art. 8181 Vol. 2760.

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 47/2023 R.G.E.

.....P.A.

23

Relazione di accertamento peritale

contro
.....

ATTO N° 2

Atto Dott. Giuseppe Micela Notaio in Lugo del 24/12/1977 n° 99538/10169 Rep.

Mediante il quale Il sig. VENDE al sig. :

→

Oggetto dell'atto :

“ La interessenza al venditore spettante, pari ad 1/4 dell'intero in proprietà, sul seguente immobile : Casa di Civile Abitazione, di tipo popolare, posta in zona periferica del Comune di Lugo, nella via di Giù n. 91.... Costruita detta casa su un lotto di terreno, distinto in catasto rustico del Comune di Lugo alla partita 11326 al foglio 98 mappale 129 della superficie di mq 1305... “

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile sostitutiva, prodotta dal precedente, veniva riportato quanto segue:

“.... che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di :”

-e che a tutto il **04/05/2023** sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura , nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

Ipoteca volontaria n . 5 0 92 del 23/11/2010 favore: CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE E IMOLESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Faenza , (domicilio ipotecario eletto : Faenza, Piazza della Libertà n . 14) e **contro:** ; per Euro 270 .000 ,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario ; durata 20 anni , come da atto notarile pubblico a rogito Giganti Renato , Notaio in Lugo , in data 22/11/2010 rep .52523 /1 97 91 .

Ipoteca volontaria n. 2168 del 13/09/2013 favore: CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE E IMOLESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Faenza , (domicilio ipoteca rioletto : Faenza, Piazza della Libertà n .14) e **contro:** ; per Euro 81.000 ,00 di cui Euro 45 .000 ,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito; durata 2 anni , come da atto notarile pubblico a rogito Giganti Renato , Notaio in Lugo, in data 10 /0 9/2 013 rep . 57508/23 026 .

- **Ipoteca volontaria n. 1614 del 06/07/2015 favore :** CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE E IMOLESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Faenza , (domicilio

ipotecario eletto : Faenza , Piazza della Libertà n .14) e **contro** : L.S . di; per Euro 67.500,00 di cui Euro 45.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Giganti Renato, Notaio in Lugo, in data 03/07/20 15 rep. 59903/24628 .

Ipoteca volontaria n . 2896 del 17/09/2019 favore: PIERANTONI S.P.A. con sede in Granarolo dell'Emilia, (domicilio ipotecario e letto: Bologna, Via Barberia n .30 c /o Avv. N. Lenzi) e **contro:** per Euro 12.000,00 di cui Euro 6.453,98 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo; Pubblico Ufficiale : Tribunale di Bologna, in data 03/09/2019 rep.4 745/2019.

Pignoramento Immobiliare n. 5718 del 21/04/2023 favore: BCC NPLS 2109 S.R.L. con sede in Conegliano, (domicilio ipotecario eletto : -) e **contro:**
....., Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Ravenna , in data 11/04 /2023 r e p . 9 68/ 2 02 3.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e Trascritte)

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente alla certificazione notarile sostitutiva, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto agli esecutati. Dalle ispezioni svolte alla data del 10/07/2023, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del pignoramento per le quote oggetto di pignoramento.

CONSISTENZA COMMERCIALE

QUESITO N. 9

Per l'immobile residenziale oggetto della presente verrà determinata la "*consistenza ragguagliata*" (o *superficie commerciale*) espressa come somma tra la consistenza reale delle superfici utili e la consistenza reale delle superfici accessorie omogeneizzate, mediante l'applicazione dei relativi coefficienti di ragguaglio, generalmente secondo quanto stabilito dal D.P.R. n.°138/98.

Le consistenze sono state desunte da rilievo effettuato in sede di sopralluogo.

Si procede di seguito alla identificazione delle superfici commerciali per ciascun appartamento così come catastalmente identificato con determinazione del valore complessivo del fabbricato.

Appartamento 1 - FoglioParticellaSubalterno 3 – Cat. A/7
 SUPERFICI : (al lordo dei divisori interni ed al netto della muratura esterna).

Piano Terra :		
Ingresso , studio corridoio:	mq	46,40
Primo Piano :		
Soggiorno , pranzo , cucina, dis. , letto , letto, letto , bagno :	mq	144,80
Balcone : mq 20,70 x 0.50 =	mq	10,35
		=====
	Sup. Complessiva	mq 201,55

Appartamento 2 - FoglioParticella Subalterno 2 – Cat. A/7

SUPERFICIE : (al lordo dei divisori interni ed al netto della muratura esterna).

	Sup. appartamento :	mq	65,80
Sup. Loggia : mq 4,00 x 0,50=		mq	2,00
			=====
	Sup. Complessiva	mq	67,80

Autorimessa / Garage - Foglio Particella Sub. 1 – Cat. C/6

mq 21,20 x 0,60 =		mq	12,72
➤ Area cortilizia esterna mq 1.305,00			
10% fino ai 25 mq – 2% per la restante parte:		mq	28,10
Muratura perimetrale esterna		mq	18,90
			=====
	SOMMA SUP. COMMERCIALE	MQ	329,07
	STIMA DEL BENE		

QUESITO N. 9

CRITERI DI VALUTAZIONE PERITALI ADOTTATI PER I BENI IMMOBILI

I parametri di stima hanno tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei vari immobili e, precisamente:

- a)** Posizione territoriale nell’ambito del territorio comunale;
- b)** Posizionamento dell’immobile in riferimento al contesto agli strumenti urbanistici del Comune di appartenenza;



c) Uso specifico;

d) Andamento del mercato per beni simili della zona;

Inoltre per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene sono stati analizzati i *VALORI COMMERCIALI DI MEDIA DERIVATI DALLE QUOTAZIONI - OMI – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE* che nel caso specifico riferito al "1° SEMESTRE ANNO 2023".

Nel dettaglio :

Fascia / zona : Fascia/zona: R1/Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI

Codice Zona : R1

Destinazione : Residenziale – Ville e Villini

VALORE min. €/mq 770 - valore max €/mq 1150

Ciò stante, nell'ambito della esperienza del perito estimatore, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, il contesto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato di manutenzione e quant'altro d'interesse per la stima:

ABITAZIONE **€/MQ 750,00**

DEPREZZAMENTI

QUESITO N. 9

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste non possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, in ragione in particolare dalla naturale vetustà dell'immobile, della manutenzione dello stesso e della necessità di interventi di manutenzione al fine di ripristinare le caratteristiche di un immobile in stato conservativo normale.

Pertanto, sulla base dell'esperienza del perito, si ritiene di applicare un deprezzamento pari al **30%** del valore precedentemente ottenuto, **COMMISURATO ANCHE AI COSTI DI UN RAGIONEVOLE INTERVENTO DI MANUTENZIONE.**

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nei paragrafi “Planimetria e dati catastali” e “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità”, sarà valutato un deprezzamento forfettario ed indicativo per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche edilizio/urbanistiche, strutturali e catastali delle difformità regolarizzabili che può essere stimato in non meno di € 7.150,00 oltre accessori.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

QUESITO N. 9

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

Valore dell'abitazione	mq 329,07 x €/mq 750,00 =	€	246.802,50
Detrazione per la regolarizzazione URBANISTICA		- €	7.150,00
	RESTANO	€	239.652,25
Detrazione per lo stato d'uso e manutenzione	- 30%	- €	71.895,75
	RESTANO	€	167.756,75
Detrazione per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	€ - 10%	€	16.775,67
	RESTANO	€	150.981,8

VALORE DELLA PROPRIETÀ DA INSERIRE NEL BANDO € 150.000,00

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE –
ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL
PIGNORAMENTO**

QUESITO N. 11

In sede di sopralluogo avvenuto in data 24/07/2023 ore 12,30 come da verbale di primo accesso effettuato dalla D.ssa Francesca Pula in qualità di Custode Giudiziario, l'immobile risultava **OCCUPATO** dagli esecutati e dal figlio .

L'immobile è arredato.

Sulla base delle informazioni anagrafiche assunte presso il Comune di Lugo, Servizi demografici, in data 10/07/2023, risultavano residenti presso l'immobile i seguenti soggetti:

.....

Lo scrivente prende atto del contratto **VERBALE DI COMODATO GRATUITO** registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lugo in data 20/12/2018 al n 1150, a cui hanno partecipato anche i due soggetti comproprietari dell'immobile ed avente per oggetto l'appartamento distinto al Foglio- Mappale- sub. 2.

In ogni caso, rimettendosi ad ogni decisione dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato, stante la tipologia di contratto non opponibile alla procedura, si ritiene conseguentemente l'immobile libero (ovvero da liberarsi) al decreto di trasferimento (salvo diversa determinazione derivante dall'eventuale giudizio di divisione).

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

QUESITO N. 11

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli".

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica" (oltre a quanto indicato al precedente paragrafo). Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Trattandosi di fabbricato su lotto indipendente, non vi vincoli condominiali.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

QUESITO N. 11

Trattandosi di fabbricato indipendente realizzato sul lotto singolo di pertinenza, non vi sono spese condominiali.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

QUESITO N. 11

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella Relazione Notarile prodotta dal precedente, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (Dott. Giuseppe Micela Notaio in Lugo del 24/12/1977 n° 99538/10169 Rep.), il diritto del debitore

esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultino gravati da tali pesi.

**ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI
PUBBLICA UTILITÀ**

QUESITO N. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 10/07/2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultando altresì diverse ulteriori informazioni, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto del pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 13

Le planimetrie catastali dell'immobile e la documentazione fotografica vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

QUESITO N. 14

L'esperto provvede a depositare una separata e succinta descrizione del lotto secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

REDAZIONE DI PERIZIA ANONIMA

QUESITO N. 15

Una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), viene allegata alla presente perizia.

CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti in località Lugo , via di, come segue:

LOTTO UNICO

Costituito da n° 2 Abitazioni e Autorimessa Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, sito a Lugo (RA) via di distinto al Catasto Fabbricati

comune di Lugo Sez. Urb. – Foglio 98 Mappale 129 sub. 1 , 2 , 3 :

€ 150.000,00

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna il 23/10/2023

Con osservanza.

Il consulente Tecnico

(Documento firmato digitalmente)