

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 64/2022 R.G.E.**

PROMOSSO DA

.....
CONTRO
.....

Udienza del 17/05/2023 ore 10,00

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

ESPERTO INCARICATO:

ING. GUIDO VIOLANI

Via Bergantini n.6 – 48018 Faenza (RA)

Tel. 0546/680844 – Fax. 0546/699446

guido.violani@violaniassociati.it

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
R.G.E. 64/2022
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SAMUELE LABANCA

Udienza del 17/05/2023 ore 10,00

PREMESSA

Lo scrivente presa visione della documentazione agli atti ha compiuto i preliminari controlli, ha svolto i sopralluoghi necessari, ha eseguito accertamenti, rilievi, misurazioni, riprese fotografiche; ha effettuato accessi allo Sportello Unico dell'Edilizia del Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Lugo, all'Agenzia delle Entrate Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni e alla Conservatoria Immobiliare e ha provveduto a depositare in data 13.02.2023 le verifiche preliminari che si riepilogano di seguito:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva;
- non sono stati prodotti gli estratti di mappa catastali né attuali né storici;
- la Certificazione notarile indica i dati catastali attuali ma non viene indicata la cronistoria catastale.
- in riferimento a ciascun immobile oggetto di pignoramento tale certificazione risale fino agli atti di acquisto derivativi trascritti in data superiore ai venti anni la trascrizione del pignoramento.

Lo scrivente ha prodotto l'estratto di mappa catastale attuale e le visure storiche dell'immobile e dell'ente urbano sul quale sorge il fabbricato estratte in data 13/02/2023

- il Creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato e lo scrivente ha quindi provveduto al reperimento dello stesso presso i Pubblici Registri Anagrafici dello Stato Civile, dal quale risulta che:

- risulta di stato libero per decesso del coniuge

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

A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesiti n.1, 6, 7)

- B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI (Quesiti nn.1, 10)
- C – DATI CATASTALI / PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI (Quesiti nn.1, 6 ,7, 13)
- D – CONFINI (Quesito n.1)
- E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE (Quesito n.2)
- F – INDICAZIONE BENI SOGGETTI A IVA (Quesito n.2)
- G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO /ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE (Quesito n.11)
- H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO (Quesito N. 14)
- I - PROVENIENZA (Quesito n.8)
- J – PARTI IN COMUNE, SERVITU' VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI (Quesiti nn.8, 12)
- K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)
- L – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)
- M – INDAGINE AMMINISTRATIVA/ VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI (Quesiti nn.3, 4, 5)
- N - CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Quesito n.9)

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

(Quesiti n.1, 6, 7)

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 08.06.2022 al Reg. Gen. N. 12380 e Reg. Part. 8584 a favore di rappresentato e difeso da sé medesimo ed elettivamente domiciliato presso il proprio studio sito in, sono stati sottoposti ad esecuzione forzata ex art. 555 e c.p.c. nella specie a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili

:- **di cui è il titolare, nata a e residente in**

:- **Diritto di piena proprietà per 1/1:**

- **Catasto Fabbricati del Comune di Lugo (RA), Foglio 109, Part. 1 sub 61, cat. A/10, Classe 2, vani 3, rendita Euro 658,48, sito in Lugo (RA), via Albertino Acquacalda n.54 piano 1;**
- **Catasto Fabbricati del Comune di Lugo (RA), Foglio 109, Part. 1 sub 20, cat. C/6, Classe 2, rendita Euro 48,34, sito in Lugo (RA), via Albertino Acquacalda piano S1.**

Si conferma che i dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI

(Quesiti nn.1, 10)

Per le caratteristiche degli immobili, essendo l'ubicazione in prossimità del centro storico, al fine di una miglior possibilità di vendita si propone un lotto unico costituito dall'ufficio e dal posto auto nella rimessa interrata.

C – DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI

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

Identificazione catastale alla data del 13.02.2022:

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo (RA):

- **Foglio 109, Part. 1 sub 61**, cat. A/10, Classe 2, vani 3, rendita Euro 658,48, via Albertino Acquacalda n.54, piano 1;
- **Foglio 109, Part. 1 sub 20**, cat. C/6, Classe 2, consistenza 13 mq, rendita Euro 48,34, via Albertino Acquacalda, piano S1, superficie totale 14 mq.

Parti comuni

- **Foglio 109, Part. 1 sub 4** GALLERIA PALAZZO MINARDI, piano T, B.C.N.C. (AREA COPERTA E SCOPERTA, VANO CONTATORI) a tutte le u.i.;
- **Foglio 109, Part. 1 sub 5**, VIA RISORGIMENTO, piano S1-T, B.C.N.C. (RAMPA, SCALA, DISIMPEGNO) a tutte le u.i. del piano primo sottostrada;
- **Foglio 109, Part. 1 sub 6**, GALLERIA PALAZZO MINARDI T, B.C.N.C. (GALLERIA APERTA ALL'USO PUBBLICO);

- **Foglio 109, Part. 1 sub 59**, via Albertino Acquacalda 54, T-1 - 2 B.C.N.C. (SCALE) ai sub. 60, 61.

Il fabbricato, di cui le unità sono parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Lugo Foglio 109 Particella 1 - ENTE URBANO

Superficie: 2.220 mq

Intestati:

1. (CF))

nata a

Diritto di: Proprietà per 1/1.

D – CONFINI

(Quesito n.1)

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

- il **mappale 109** confina a Nord con Via Albertino Acquacalda, a Sud con Via Risorgimento, a Est con mappale 249 del foglio 107 (abitazione) ragioni –, a Ovest con mappale 5 (fabbricato) ragioni multiproprietà;

- il **sub 61** (ufficio) confina con muri perimetrali, con sub 59 B.C.N.C. (SCALE) e con sub 60 (ufficio) ragioni – –

- il **sub 20** (posto auto) confina con muri perimetrali, con sub 5 B.C.N.C. (RAMPA), con sub 19 (posto auto) ragioni – –, CON SUB 21 (posto auto) ragioni, salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di ufficio al piano primo e posto auto in rimessa al piano primo sottostrada, in Lugo, Via Albertino Acquacalda n. 54 in complesso condominiale a destinazione residenziale, commerciale e direzionale con galleria pedonale di uso pubblico denominata Galleria

Minardi, nel centro storico del Comune di Lugo. Superfici Lorde (arrot.): ufficio mq 97,00, terrazzo mq 7,00, posto auto mq 14,00.

Il fabbricato, è sorto per demolizione e ricostruzione in attuazione ad un piano di recupero suddiviso in 2 stralci nel periodo dal 1988 al 1993. È realizzato con struttura intelaiata a travi e pilastri in c.c.a. con solai orizzontali in latero – cemento, con piano interrato dedicato ad autorimesse e una piazzetta sovrastante dove si affacciano i negozi e le unità di cui è costituito oltre agli esercizi commerciali prospicienti la via Acquacalda, la Via Risorgimento e la galleria. Copertura con tetto a falde e manto in elementi di laterizio. Pareti esterne e interne intonacate e tinteggiate, con esclusione del piano interrato in c.c.a. a vista. Gronde e pluviali in lamiera di rame. Soglie e bancali in pietra. Pavimentazione della piazzetta centrale in lastre di cls colorato. L'accesso al piano interrato è regolato da due cancelli carrabili a doppia anta in acciaio verniciato con apertura motorizzata, uno che delimita il solo accesso alla rimessa e uno che delimita l'accesso alla proprietà su Via Acquacalda al civ. 56. Dalla rimessa si accede alla piazzetta anche da un vano scala coperto da pensilina delimitato anch'esso da cancelletto pedonale e recinzione circostante. Nella corte interna è presente verde decorativo e un grande lucernario piramidale con struttura in acciaio verniciato, a servizio del locale rimessa sottostante.

L'ufficio ha accesso da un ingresso in comune con solo un'altra unità su via Acquacalda al civ. 54. Dalla porta vetrina di ingresso realizzata con profilato in alluminio nero si accede al vano scala rivestita con pedate, alzate e battiscopa a nastro in pietra tipo granito, con balaustra in acciaio verniciato con pannelli in vetro e corrimano in legno. Tutti gli infissi presenti sul prospetto che affaccia sulla piazzetta interna sono in profilato di alluminio di colore nero e vetrocamera. Sul fronte strada invece sono presenti scuretti in legno verniciato e gli infissi sono con telaio a vetro in legno verniciato e vetro camera.

L'ufficio è ubicato al piano ed è costituito da (sup. nette arr.): ingresso di mq 15,00, archivio di mq 3,20, bagno di mq 4,80, ufficio di mq 59,00. Altezza interna ml 2,70 c.a. Terrazzo di mq 7,00.

Presenta le seguenti finiture:

- pareti e soffitti tinteggiati;
- pavimento in tutta l'unità in piastrelle di tipo ceramico come il rivestimento del bagno;

- pavimentazione in lastre di ghiaio lavato nel terrazzo parzialmente integrato nella copertura di corpo edilizio sottostante, con parapetto in muratura e copertina in lamiera di rame;
 - portoncino di ingresso in legno tamburato;
 - porte interne in legno tamburato;
 - impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata nel W.C. e radiatori in alluminio verniciati e impianto regolato da cronotermostato;
 - impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti di tipo standard;
 - impianto di climatizzazione con split a parete;
 - impianto citofonico;
- tutte le utenze sono autonome.

Il posto auto ubicato nella rimessa al piano primo sottostrada è identificato dal numero "20" affisso al muro e righe a terra che delimitano lo stallone.

La pavimentazione in calcestruzzo della rimessa si presenta in discreto stato di conservazione seppur con cavillature e fessurazioni evidenti, la rampa di accesso ad andamento curvilineo è in cls con superficie antislittamento.

L'impianto elettrico presente è realizzato con canalina esterna e corpi illuminanti a soffitto.

In considerazione dell'età di costruzione il complesso edilizio si presenta in discreto stato conservativo; le finiture (di livello ordinario) in generale presentano alcuni punti di criticità, soprattutto nell'interrato, nel vano scala di accesso alla rimessa e nel terrazzino dell'ufficio, dove oltre all'ordinario stato di usura sono presenti problematiche di umidità.

Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti che si presentano in buono stato ma sarà comunque a cura del soggetto aggiudicatario la verifica della regolarità e del funzionamento degli stessi.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA

(Quesito n.2)

Il bene con destinazione ad ufficio è di proprietà di persona fisica, alla quale è pervenuto nel 2016 per successione testamentaria da precedente proprietà costituita sempre da persona fisica.

G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

(Quesito n.11)

Alla data del 20/01/2023, in sede di sopralluogo, si è riscontrato che l'ufficio è in locazione ad una associazione culturale che ne ha l'utilizzo per contratto stipulato con

Il posto auto non risulta locato ed è quindi nella disponibilità della proprietà.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche eseguite presso Agenzia delle Entrate - UT Territoriale di Lugo e da quanto messo a disposizione dalla Proprietà e dal conduttore dell'immobile, in sede di sopralluogo relativamente all'unità in oggetto risulta quanto segue.

Tipologia: Contratto di locazione ad uso ufficio

Stipulato: in data 02.01.2009

Parte locatrice: (proprietario)

Parte conduttrice:

Immobile: Ufficio non ammobiliato sito in Via Acquacalda n. 54 ubicato al piano 1

Durata: 23 anni con decorrenza dal 01.01.2009 al 01.01.2029

Importo del canone annuale: Euro 7.200,00 annui pari a 600,00 Euro mensili.

Successiva scrittura privata di revisione dell'importo del canone locativo in data 01.09.2017

Importo del canone attuale: Euro 6.120,00 pari a 510,00 Euro mensili.

Valutazione della Congruità del canone di locazione rispetto ai canoni di mercato

Per determinare la congruità del canone di locazione si è fatto riferimento a indagini di mercato e a banche dati, comprese le quotazioni (OMI) disponibili per il 1° semestre 2022 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Quest'ultima per il Comune di Lugo (RA) nella fascia/zona Centrale/CENTRO STORICO – Codice di zona B2 – Microzona catastale 0 – riporta i valori di LOCAZIONE mensile per:

- **Uffici**, in stato conservativo Normale, compresi tra 4,6 e 5,7 Euro/mq di superficie lorda.

Per la posizione ottimale di visibilità dell'ingresso, lo stato di manutenzione in generale buono delle parti interne e del contesto esterno, si ritiene di adottare un valore medio pari a Euro 5,10 Euro/mq /mese. Si determinano le seguenti superfici commerciali ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato del solo locale ad uso Ufficio:

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE					
Contratto di Locazione ad uso ufficio					
Individuazione e descrizione	Superficie Lorda Mq	% di Ragguaglio	SLV Mq	valore locativo €/mq per dest.	canone di locazione/mese
Fg 109 Mapp. 1 Sub 61 (A/10)					
Locali ad uso ufficio	97,00	100%	97,00		
Terrazzo	7,00	20%	1,40		
		Totale	98,40	5,10	501,84
VALORE CANONE MENSILE DI MERCATO ARROTONDATO				Euro	500,00
VALORE CANONE ANNUO DI MERCATO ARROTONDATO Canone mensile 500,00 x 12				Euro	6.000,00

Considerando che:

- risultando il canone di locazione annuo concordato pari a Euro 6.120,00 si ritiene congruo in quanto superiore al canone commerciale determinato in Euro 6.000,00.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO

(Quesito n. 14)

I beni sono pervenuti all'attuale proprietaria per successione testamentaria del marito Tozzi Giorgio.

A seguito delle verifiche eseguite presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Lugo alla data del 29.12.2023:

- in Via Albertino Acquacalda n. 54 non risultano residenti;
- risulta di stato libero per decesso del coniuge dal 12/03/2016.

I – PROVENIENZA

(Quesito n.8)

Titoli di provenienza:

- Acquisto di con atto a rogito Dott.ssa Marisa Argelli di Lugo del 08.03.1991 rep.15780 reg.to ivi il 26.03.1991 al n.370 e trascritto il 27.03.1991 art.2861;
- Successione testamentaria di dec. il 12.03.2016 regolata da testamento olografo del 18.09.2014 (pubblicato con verbale della Dott.ssa M. Argelli di Lugo il 14.04.2016 rep.43785/14820 reg.to ivi il 26.04.2016 al n.1516) denuncia reg.ta a Lugo il 13.10.2016 al n.777 vol.9990 e trascritta il 06.12.2016 art.13097: resta unica proprietaria.

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

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi ci si riferisce a quanto citato nell'atto di acquisto a rogito Dott.ssa Marisa Argelli di Lugo del 08.03.1991 rep.15780 sopracitato, che riporta:

“...omissis ... 1) È compresa nella vendita la proporzionale comproprietà delle parti e cose comuni del fabbricato tali per legge o destinazione e così in via esemplificativa le parti comuni come risultanti dall'elaborato planimetrico ...omissis ...

2) La presente compravendita viene fatta ed accettata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile oggi si trova con tutti di detto bene, gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e segnatamente con le servitù nascenti dallo stato condominiale in cui le porzioni immobiliari in oggetto si trovano e

segnatamente dandosi atto che la galleria del fabbricato di collegamento fra le Vie Acquacalda e Risorgimento è aperta all'uso pubblico come previsto nelle sopraccitate convenzioni”

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

L'Amministratore pro tempore del “Condominio Minardi”, dello Studio con studio in, ha dichiarato che:

- il regolamento del condominio è di tipo contrattuale;
- non ci sono lavori straordinari approvati o in corso di approvazione;
- è attiva polizza globale fabbricati stipulata con Reale Mutua che viene allegata unitamente all'ultima quietanza;
- per il rinnovo del Certificato Prevenzione Incendi per la rimessa interrata fa fede la pec inoltrata ai Vigili del Fuoco in data 13.12.2021, dove si chiede il rinnovo;
- non sono in atto contenziosi verso i condomini;
- nei rendiconti e nei rispettivi riparti l'u.i. 14 corrisponde al sub. 20 (garage) e l'u.i. 47 corrisponde al sub. 61 (ufficio);
- Dal rendiconto e riparto consuntivo gestione Ordinaria 01/07/2021- 30/06/2022 allegato risulta un
Saldo Spese consuntivo per l'u.i. n.14 pari a €92,48
Saldo Spese consuntivo per u.i. n. 47pari a €304,57
Spese preventivo per l'u.i. n.14 pari a €137,64
Spese preventivo per l'u.i. n. 47pari a €560,57
- Dal preventivo gestione Ordinaria 01/07/2022- 30/06/2023 allegato risulta che alla data del 16.01.2023 non è stato ancora versato l'importo dovuto pari a € 1.095,26.

Le spese di gestione ordinaria annue relative all'ufficio risultano di Euro 650,00 c.a e per il posto auto di circa Euro 150,00 c.a.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 15.03.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile ai sensi art.567 2^ co C.P.C. del Dottor Elena Pinto, Notaio del Collegio Notarile del Distretti riunito di Forlì e Rimini aggiornata al 24 giugno 2022 (*in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione*) risulta

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

Non risultano iscrizioni

Trascrizioni

- **Art. 8584/08.06.2022** pignoramento immobiliare

a favore

contro

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

OSSERVAZIONI

Dagli accertamenti ipotecari eseguiti a carico del de cuius non si rileva la trascrizione di alcuna accettazione tacita di eredità.

L – CONFORMITA' CATASTALE

(Quesito n. 6)

A seguito delle verifiche eseguite durante il sopralluogo risulta esservi sostanziale corrispondenza.

Si segnalano alcune differenze nella posizione di alcune spalle murarie delle aperture esterne e l'altezza del piano interrato che risulta di ml 2,40 anziché ml 2,45 indicata nelle planimetrie catastali.

Tali difformità non modificano la consistenza catastale degli immobili.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dalle verifiche eseguite presso gli Uffici dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Lugo e da quanto riporta l'atto di provenienza a rogito dott. Notaio Marisa Argelli di Lugo del 08.03.1991 rep.15780 risulta che il fabbricato attuale è stato oggetto di ristrutturazione totale derivante da demolizione e ristrutturazione di preesistenti fabbricati e sono state rilasciate dal Comune di Lugo:

- **Autorizzazione Edilizia in data 18.03.1986 Prot. N. 3196 P.E. 145** per “Demolizione di fabbricato urbano sito a Lugo in Via Risorgimento 34 e in via Acquacalda”
- **Autorizzazione Edilizia in data 29.11.1986 Prot. N. 17674 P.E. 985** per “Demolizione di fabbricati urbani ubicati a Lugo in via Acquacalda 58 - 60”
- **Concessione Edilizia in data 14 maggio 1987 Prot. 6096 P.E. N. 250/82** per “Realizzazione 1° stralcio Via Risorgimento – Ristrutturazione urbanistica con intervento di demolizione e ricostruzione di fabbricati a destinazione residenziale, commerciale e direzionale con realizzazione di galleria pedonale di uso pubblico”
- **Concessione Edilizia in data 26.10.1987 Prot. 10482 P.E. N. 694** – 2° stralcio Via Acquacalda
- **Concessione Edilizia in data 19.04.1988 Prot. 3966 P.E. 195** per Variante fognature
- **Autorizzazione in variante in corso d'opera in data 30.08.1989 Prot. 11239 P.E. 665**
- **Autorizzazione in variante in corso d'opera in data 11.05.1990 Prot. 5078 P.E. 297**
- **Autorizzazione in variante in corso d'opera in data 21.09.1990 Prot. 10801 P.E. N. 539**
alle C.E. 6096 e 10482 (P.E. 250/82 e 694/87)
- **Abitabilità e Agibilità Prot. 10039 in data 15.04.1993** rilasciato in via definitiva Pratiche 694/87 – 539/89 – 665/89 – 160/90, limitatamente al 2° stralcio con inclusione della zona garage, in sostituzione dei certificati provvisori n. provvedimenti in data 11.12.1989 con i prot. N. 14878 e Prot. N. 21991 e Prot. N. 21991 del 17.12.1990.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con

particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

A seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati, lo stato attuale dei luoghi è stato comparato con lo stato modificato degli elaborati grafici della Autorizzazione in variante in corso d'opera in data 21.09.1990 Prot. 10801 P.E. N. 539 dai quali risulta che l'ufficio viene autorizzato come unico locale privo di tramezzature da realizzare con pareti attrezzate, oltre alla presenza di un secondo servizio igienico non presente nello stato attuale. Per la rimessa risulta allo stato attuale una altezza massima di ml 2,40, negli elaborati viene indicata un'altezza di ml 2,50.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Le difformità riscontrate, consistono sostanzialmente in modifiche interne a divisorii tramezzi. Non essendo determinabile con esattezza il periodo in cui possa essere stata realizzata tale modifica interna, a seguito di riscontro con i tecnici dello Sportello SUE del Comune di Lugo, si ritiene che per la regolarizzazione il procedimento necessario sia una CILA in sanatoria per modifiche interne, con oblazione pari a Euro 1.000,00. Del costo per il procedimento di regolarizzazione, comprensivo dell'oblazione, delle spese tecniche professionali con esclusione del successivo aggiornamento catastale in quanto non necessario, si terrà in considerazione nella determinazione del valore di mercato finale.

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

Identificazione edilizia e urbanistica

Il fabbricato e il lotto di pertinenza negli strumenti urbanistici vigenti dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Lugo sono così identificati:

PSC - Art.4.1 - Perimetro del territorio urbanizzato

- Art. 5.1 - ACS – Centri storici

RUE - ART.4.1.2 COMMA 5 – Edifici di categoria C1

- ART.4.1.5 - UMI - Unità minime di intervento.

**N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE
DEL VALORE DI MERCATO**

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 1° semestre 2022 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Lugo (RA) nella fascia/zona Centrale/CENTRO STORICO – Codice di zona B2 – Microzona catastale 0 – riporta valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per *Uffici* compresi tra 1.250 e 1.550 Euro/mq e per posti auto coperti valori compresi tra 650 e 800 Euro/mq. Altre fonti e banche dati riportano per tale zona valori compresi tra 996 e 1.370 Euro/mq per immobili di analoga tipologia.

Il sottoscritto, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate del bene, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione, dell'importo delle spese condominiali annue e delle spese per la regolarizzazione edilizia. Relativamente alla indisponibilità dell'Ufficio per contratto di locazione in essere, si considera il deprezzamento per la non immediata disponibilità del bene compensata dal canone di locazione superiore al valore del canone medio di mercato.

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

RGE 64/2022					
LOTTO UNICO					
Lugo – 48022 Via Albertino Acquacalda n.54					
Piena proprietà (quota 1/1) di ufficio posto al piano 1° e posto auto coperto in rimessa al piano primo sottostrada in fabbricato di tipo condominiale, realizzato nel periodo 1988 – 1993. Buono stato di conservazione generale. Immobile locato.					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>Valore commerciale Euro</i>
Fg 109 Mapp. 1 Sub 61 (A/10)					
Locali ad uso ufficio	97,00	100%	97,00		
Terrazzo	7,00	20%	1,40		
		Totale	98,40	1.400	137.760,00
Fg 109 Mapp. 1 Sub 20 (C/6)					

Posto auto in rimessa interrata	14,00	100%	14,00		
		<i>Totale</i>	<i>14,00</i>	<i>750</i>	<i>10.500,00</i>
A detrarre spese per irregolarità edilizie (escluso aggiornamento catastale non necessario) determinato forfetariamente e comprensivo di oblazioni, diritti e competenze professionali				Euro	- 3.000,00
Totale				Euro	145.260,00
A detrarre importo a debito spese condominiali				Euro	- 0,00
A detrarre importo per vincoli e oneri giuridici non eliminabili				Euro	- 0,00
A detrarre importo per lo stato d'uso e di manutenzione oltre l'ordinario stato conservazione dell'immobile in riferimento al valore unitario attribuito				Euro	- 0,00
A detrarre importo per indisponibilità del bene per stato di possesso dell'immobile determinato con l'applicazione di una riduzione forfetaria nella misura del ...%				Euro	- 0,00
TOTALE				Euro	145.260,00
VALORE COMMERCIALE ARROT. LOTTO UNICO - QUOTA 1/1				Euro	145.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	- 21.750,00
			Totale	Euro	123.250,00
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROT. DEL LOTTO (QUOTA 1/1)				Euro	123.000,00

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto Esperto stimatore è a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

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

Faenza 21/03/2023

L'Esperto stimatore
Dott. Ing. Guido Violani
 FIRMATO DIGITALMENTE

ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione fotografica
3. Atti di provenienza

4. Certificazione notarile
5. Visure ipotecarie di aggiornamento
6. Titoli abilitativi
7. Valori immobiliari di riferimento
8. Documentazione condominiale
9. Contratto di locazione in essere
10. Schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare riportante descrizione sintetica, ubicazione, stato occupazione e prezzo di stima
11. Allegato A Foglio riassuntivo in formato word di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita