

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 238/2018**

.....  
**CONTRO**  
.....

***Udienza del 25/09/2019 ORE 10,00***

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

**ESPERTO INCARICATO:**

**GEOM. TAMARA PALMA**

**C.so A. Saffi n.48 – 48018 Faenza (RA)**

**Pec: tamara.palma@geopec.it**

---

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA****PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****R.G.E. n. 238/2018*****Udienza del 25/09/2019 ORE 10,00***

---

La scrivente Geom. Tamara Palma, con studio in Faenza (RA) C.so A. Saffi n. 48, nominata Esperto stimatore per il procedimento in oggetto dal Giudice alle Esecuzioni con decreto in data 06/02/2019, per espletare l'incarico ricevuto e rispondere ai quesiti di cui agli atti, ha preso visione della documentazione, ha svolto i sopralluoghi necessari, ha eseguito accertamenti, rilievi misurazioni, riprese fotografiche, ha effettuato vari accessi all'Ufficio Tecnico del Settore Territorio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna per il Comune di Lugo, all'Agenzia delle Entrate Territorio, Catasto Fabbricati e Terreni e alla Conservatoria Immobiliare.

Tenuto conto che per quanto concerne i quesiti 2, 3 e 4, la documentazione ipocatastale fornita dal precedente appare sufficiente e idonea e l'Esperto incaricato per rispondere ai quesiti in oggetto, opererà secondo i seguenti indirizzi:

- A. DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 2)
- B. OPPORTUNITA' DI VENDITA IN LOTTI (Quesiti n. 19, 21)
- C. CONSISTENZA E UBICAZIONE (Quesito n. 2)
- D. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 2)
- E. CONFINI (Quesito n. 2)
- F. CORRISPONDENZA IDENTIFICAZIONE CATASTALE / ATTO PIGNORAMENTO (Quesito n. 2)
- G. PROPRIETA' (Quesiti nn. 3, 22, 23)
- H. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO (Quesiti nn. 7, 24, 25)
- I. REGIME PATRIMONIALE (Quesito n. 23)
- J. PROVENIENZA (Quesito n. 4)
- K. PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI (Quesiti nn. 4, 6, 8, 9, 10, 15)
- L. ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesiti nn. 4, 6)
- M. CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 5)
- N. INDAGINE AMMINISTRATIVA, REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (Quesiti n. 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17)
- O. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE (Quesito n. 20)
- P. CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (Quesito n. 18)

**A - DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 18/09/2018 Reg. Gen. n. 16291 e Reg. Part. n. 10455 a favore di ..... rappresentati e difesi dall'Avv. .... con domicilio eletto presso lo Studio Legale ....., è stato sottoposto a pignoramento del diritto di proprietà dei seguenti beni immobili, di seguito descritti, in capo al debitore ..... **“non oltre la misura pari alla quota di proprietà:**

**A) Unità Immobiliare sita nel Comune di LUGO – Catasto dei Fabbricati, Foglio 19, Particella 191, Sub 1, Categoria A-4, Classe 2, Consistenza 5 Vani, Superficie Catastale Totale 126 metri quadrati, Totale aree escluse scoperte 108 metri quadrati, Rendita Euro 206,58, Indirizzo Lugo, Via FIUMAZZO n. 454 piano: T-1; in comproprietà del Sig....., per la metà (1/2) con la sorella ....., nata in ..... in data ....., c.f. ....;**

**B) Unità Immobiliare sita nel Comune di LUGO – Catasto dei Fabbricati, Foglio 19, Particella 191, Sub 2, Categoria C-6, Classe 2, Consistenza 40 metri quadrati, Superficie Catastale Totale 46 metri quadrati, Rendita Euro 148,74, Indirizzo Lugo, Via FIUMAZZO n. 454 piano: T; in comproprietà del Sig. .... per la metà (1/2) con la sorella ....., nata in .....in data ....., c.f. ....;**

**C) Unità Immobiliare sita nel Comune di LUGO – Catasto dei Fabbricati, Foglio 19, Particella 19, Sub 1, Categoria A-4, Classe 2, Consistenza 6 Vani, Superficie Catastale Totale 125 metri quadrati, Totale aree escluse scoperte 114 metri quadrati, Rendita Euro 247,90, Indirizzo Lugo, Via FIUMAZZO n. 452 piano: T-1; in comproprietà del Sig..... per la metà (1/2) con la sorella ....., nata in ..... in data ....., c.f. ....”.**

**B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI**

Per le caratteristiche degli immobili, si propone la vendita in due lotti così costituiti:

- **LOTTO 1** - Abitazione e garage siti in Via Fiumazzo n. 454 -Voltana PAG. 04
- **LOTTO 2** - Abitazione e servizi siti in Via Fiumazzo n. 452 - Voltana PAG. 15

**C - CONSISTENZA E UBICAZIONE LOTTO 1**

**Abitazione di tipo popolare con ingresso indipendente, con servizi annessi e garage e corte esclusiva a giardino con possibilità di parcheggio autoveicoli, posta nel Comune di Lugo, frazione di Voltana, località Marmana, Via Fiumazzo n. 454. Nella zona rurale a Sud del Fiume**

3 / 24

Santerno, distante in linea d'aria km 4,5 dai centri abitati di Lavezzola e a km 6,5 dal Comune di Conselice. **Il procedimento riguarda la quota di 1/2 della proprietà degli immobili in oggetto.**

L'abitazione ha ingresso indipendente, area cortilizia/stradello carrabile di accesso al fabbricato, loggiato e corte/giardino circostante. E' disposta su due livelli ed è costituita a piano terra da ingresso/atrio, cucina con camino, scala interna di accesso al piano primo costituito da disimpegno, tre camere, bagno finestrato con accesso a balcone. Nella corte è ubicato un locale ripostiglio/bagno in adiacenza al garage e i servizi-ripostigli.

Superficie lorda arrotondata: abitazione piano terra mq 34,00 c.a, piano primo mq 71,70, balcone mq 4,00, ripostiglio esterno mq 4,00. Corte/stradello di accesso mq 62,50, loggiato mq 30,00, corte interna/giardino mq 217,00. Garage e ripostigli annessi mq 45,00. Sul lato Ovest dell'area esterna in adiacenza alla proprietà confinante è presente una tettoia in legno non autorizzata in stato di conservazione precario da demolire.

#### **D - IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO 1**

Alla data del 28/06/2019 gli immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati Comune di Lugo (RA)

- **ABITAZIONE - Foglio 19, Mapp. 191, sub 1**, Via Fiumazzo n. 454 piano: T-1; Cat. A/4, classe 2, vani 5, superficie catastale mq 126, Rendita catastale Euro 206,58;

- **GARAGE - Foglio 19, Mapp. 191, sub 2**, Via Fiumazzo n. 454 piano: T; Cat. C/6, consistenza mq 40, superficie catastale mq 46, Rendita catastale Euro 148,74.

I fabbricati insistono su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Lugo:

**Foglio 19 Mapp. 191**, Ente urbano di Sup. 388 mq.

#### **E – CONFINI – LOTTO 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:

- **il mapp. 191**, sul quale è costituita servitù di passaggio per l'accesso ad altre proprietà adiacenti confina a Nord con mappale 20 (abitazione) ragioni ....., a Nord – Ovest con mappale 19 (abitazione) medesime ragioni ..... a EST con mappale 24 (abitazione) ragioni ....., a Sud con mappale 25 (terreno seminativo) ragioni ....., a Ovest con mappale 219 (abitazione) ragioni ....., salvo altri.

---

**F - CORRISPONDENZA****IDENTIFICAZIONE CATASTALE / ATTO DI PIGNORAMENTO – LOTTO 1**

I dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono.

**G – PROPRIETÀ' – LOTTO 1**

Gli immobili risultano entrambi così intestati:

- .....

Codice Fiscale ..... - **Proprieta` per 1/2**

- .....

Codice Fiscale ..... - **Proprieta` per 1/2**

**H - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO – LOTTO 1**

Durante il sopralluogo eseguito in data 02/03/2019 si è riscontrato che gli immobili sono nella disponibilità del comproprietario sig....., che vi risulta residente, come riscontrato anche a seguito degli accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe di Lugo alla data del 26/02/2019 relativamente all'immobile sito in via Fiumazzo 454, Lugo(RA) ove risulta il solo residente.

**I - REGIME PATRIMONIALE - LOTTO 1**

A seguito degli accertamenti presso l'Ufficio Stato Civile di Lugo relativamente ai rispettivi comproprietari risulta quanto segue:

Alla data del 26/02/2019

- ..... è di stato civile celibe.

Alla data del 26/02/2019:

- ..... è di stato civile divorziata.

In data 26/10/1986 ..... ha contratto matrimonio con ..... in Lugo.

In data 13/05/2005 con atto a rogito Dott. Notaio Vincenzo Palmieri del Distretto Notarile di Ravenna, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

In data 17/01/2007 con provvedimento del Tribunale di Ravenna è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

In data 27/08/2010 con sentenza del Tribunale di Ravenna n. 821/2010 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio fra i coniugi.

### J - PROVENIENZA – LOTTO 1

I beni risultano pervenuti agli attuali ..... e ..... per la quota di un **mezzo ciascuno** per successione ereditaria dalla madre ..... deceduta in data 25/02/2004 - Denuncia passaggi di morte trascritta in data 25/01/2005 al Reg. Part. N. 1230, accettazione tacita di eredità a Rogito Dott. Notaio Marisa Argelli in data 10/07/2006 Rep. N. 35588/8591 trascritto in data 14/07/2006 al Reg. Part. N. 11389.

### K - PARTI IN COMUNE, SERVITU',

#### VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI – LOTTO 1

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

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento a quanto riportato nell'Atto di compravendita Notaio Dott. Luigi Rosi Bernardini, in Conselice, Rep. 53901/4288 in data 16/12/1970, registrato a Lugo il 28/12/1970 al n. 1819 vol. 145 e trascritto il 05/01/1971 al Reg. Part. N. 94, tra le parti:

- 1) ..... ved. ...., nata a .....
- 2) ....., nato a ....., operaio, e la di lui moglie  
....., nata ad ..... il ..... casalinga

che riporta quanto segue:

*“1) La Signora ..... ved. ...., vende ai Signori ..... e ....., che accettano ed acquistano in solido ed in parti uguali il seguente immobile sito in territorio del Comune di Lugo, fraz. Passogatto, Via Fiumazzo n. 330,*

*- casa di abitazione di tipo popolare in pessime condizioni di manutenzione, distinta al N.C.E.U. – partita 3205 al foglio 19 (diciannove) – coi mappali 191 (centonovantuno) et 203 (duecentotre) Cat. A/4, classe 3<sup>^</sup>, vani quattro e mezzo di cui effettivi vani utili due e vani due e mezzo accessori ...omissis...*

*5) Il possesso è dato da oggi, da tale epoca pertanto benefici ed oneri decorreranno rispettivamente a profitto ed a carico degli acquirenti, i quali avranno diritto di passaggio pedonale e carrabile su una carraia privata per accedere alla via Fiumazzo la cui manutenzione è a carico di tutti gli utenti.”*

**Spese condominiali pregresse gravanti sui beni**

Per le caratteristiche dei beni in oggetto non risultano spese fisse di gestione e/o manutenzione di natura condominiale gravanti sugli immobili, salvo quanto riportato nell'atto sopracitato relativamente alle spese di manutenzione della carraia privata di accesso alla Via Fiumazzo.

**Verifiche esistenza contratti di locazione**

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna alla data del 28/02/2019 dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione afferenti le unità in oggetto.

**L - ATTI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTO 1****(Aggiornamento al 04/07/2019)**

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 2<sup>^</sup>co c.p.c. Dott. Notaio Marco Zaniboni in Pesaro, con validità al 22/10/2018 *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)*

**Formalita' pregiudizievoli gravanti**

- **art. 10455/18/09/2018** pignoramento immobiliare

a favore di .....

contro .....

grava la quota di 1/2 della proprietà degli immobili distinti:

- Cat. Fabbricati Comune di Lugo – Fg 19 Mapp.191 Sub 1 – 2
- Cat. Fabbricati Comune di Lugo – Fg 19 Mapp. 19 Sub 1.

**M – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO****CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI – LOTTO 1**

Dalle verifiche effettuate le unità immobiliari risultano regolarmente censite al Catasto Fabbricati, come già illustrato nel capitolo IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo si è constatato quanto segue in merito allo stato

attuale a confronto con la planimetria catastale: nell'abitazione risulta esserci sostanziale corrispondenza con eccezione di quanto di seguito descritto.

- Piano terra – locale sottoscala diversa posizione di due spalle murarie realizzate in tramezze;
- scala interna di accesso al piano primo - diversa ripartizione dei gradini, dei pianerottoli di interpiano e dello sbarco al piano primo;
- loggia di ingresso alla corte – non è rappresentato un pilastro intermedio della struttura;
- differenze di altezza interna dei locali al piano primo quali disimpegno, camera grande e bagno che risulta essere di mt 2,90 c.a anziché 2,80 come indicato genericamente per tutto il piano.
- posizione del muro divisorio tra le due camere più piccole in posizione leggermente traslata.
- nella corte, in adiacenza al confine Ovest è presente una tettoia in legno con struttura precaria, non rappresentata nelle planimetrie e si segnala che solo nell'estratto di mappa nella corte è indicato il pozzo presente.

## **N - INDAGINE AMMINISTRATIVA**

### **VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 1**

#### ***Titoli edilizi***

Dalle verifiche eseguite, presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Settore Territorio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna per il Comune di Lugo e presso il Catasto, la costruzione del fabbricato abitativo originario e dei proservizi risale a metà degli anni '50. L'abitazione originaria è stata oggetto di ampliamento con i seguenti titoli abilitativi rilasciati e di cui si è presa visione:

- **Concessione edilizia P.E. N. 873 del 04/12/1980 P.G. 13244** - Domanda in data 25/10/1980 per "*Ampliamento di civile abitazione in Voltana, Via Fiumazzo, 454, Marmana*" – inizio lavori in data 26/04/1981 e fine lavori in data 31/12/1981.
- **Agibilità rilasciata in data 29/01/1985 P.G. 13244** - Domanda presentata con Prot. N. 5295 in data 20.04/1984 con sopralluogo 30/10/1984.
- **Concessione Edilizia in sanatoria P.G.12593 rilasciata in data 18/02/1989** – Domanda N. 2849 presentata in data 13/08/1986 per "*Costruzione di piccolo fabbricato ad uso autorimessa*"

#### ***Difformità edilizie***

*Quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004 , n. 23, vigente*

.....  
*nel territorio della regione Emilia Romagna in sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36.*

In difformità dallo stato legittimo edilizio e urbanistico, risulta quanto segue come già segnalato rispetto alle planimetrie catastali:

- Piano terra – locale sottoscala diversa posizione di tramezzi
- scala interna di accesso al piano primo - diversa ripartizione dei gradini, dei pianerottoli di interpiano e dello sbarco al piano superiore;
- il bagno al piano primo dell'abitazione è indicato nella tavola grafica del titolo autorizzativo come ripostiglio, nella planimetria catastale invece è identificato correttamente;
- loggia di ingresso alla corte – diversa rappresentazione e posizionamento dei pilastri centrali rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico del titolo autorizzativo;
- differenze di altezza interna dei locali al piano primo quali disimpegno, camera grande e bagno che risulta essere di mt 2,90 c.a anziché 2,80 come indicato genericamente per tutto il piano.
- posizione del muro divisorio tra le due camere più piccole in posizione leggermente traslata.
- nella corte, in adiacenza al confine Ovest è presente una tettoia in legno con struttura precaria, adiacente al confine e non autorizzata, andrà rimossa e se ne valuta quindi il costo della demolizione che si stima a corpo in Euro 500,00.

Per la regolarizzazione delle opere in difformità con lo stato legittimo, considerato che risalgono all'epoca di costruzione, antecedente al 2005, il procedimento tecnico-amministrativo da adottare è Procedimento in Sanatoria ai sensi della L.R. 23 del 21/10/2004 con riferimento all'Art. 17.3.b, subordinata al pagamento a titolo di oblazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di Euro 1.000,00.

A tale importo vanno aggiunte le competenze professionali tecniche per l'istruttoria della pratica in sanatoria, relative asseverazioni, predisposizione degli elaborati grafici, aggiornamento catastale, richiesta di rilascio di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

Di questi adempimenti / lavori si terrà conto nella determinazione del valore di stima applicando un deprezzamento del valore per gli oneri da sostenere per la regolarizzazione edilizia e

l'aggiornamento catastale.

Il futuro acquirente potrà comunque, nel caso ricorrano le condizioni previste dalla normativa vigente, accedere a sanatorie anche per difformità che rispetto alla documentazione autorizzativa messa a disposizione dagli Uffici del Settore Territorio, non dovessero esser state rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.R.R. 06.06.2001 N. 380 della L. 47/85 e della L.R. 23/2004 e segg. modifiche.

### ***Identificazione edilizia e urbanistica***

Il fabbricato e il lotto di pertinenza sono identificati urbanisticamente:

PSC Art. 5.10 Territorio rurale - Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva

RUE Art. 4.6.5 – Nuclei residenziali rurali

### ***Idoneità all'uso***

L'abitazione di vecchia costruzione, per quanto riscontrato durante il sopralluogo, è in mediocre stato di manutenzione. Gli impianti presenti andranno verificati per la funzionalità a cura del soggetto acquirente. Non risultano certificazioni di conformità degli impianti e nell'ottica di un intervento generale di ristrutturazione del fabbricato andranno totalmente rivisti.

## **O. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE LOTTO 1**

Abitazione di tipo popolare disposta su piano terra e piano primo, costruita in adiacenza ad altri fabbricati confinanti, con garage e servizi nell'area esterna esclusiva, il tutto ubicato in un piccolo aggregato abitativo nella zona rurale del Comune di Lugo, frazione di Voltana, località Marmana, Via Fiumazzo n. 454.

L'epoca costruttiva, del corpo originario e dei pro servizi/ripostigli nella corte, risale a metà degli anni '50. Successivamente nel periodo tra 1980 e il 1985 l'abitazione è oggetto di ampliamento costituito da loggia/portico di ingresso al lotto e soprastanti due camere e balcone al piano primo eseguito. L'accesso al lotto avviene da stradello in terra battuta e ghiaino, realizzato su porzione dei mappali privati ove si è costituita servitù di passaggio carrabile e pedonale anche per le proprietà limitrofe. L'ingresso alla corte esclusiva del lotto avviene da passaggio sottostante a

porticato/loggia con struttura in c.c.a. con portone di tipo scorrevole che delimita l'accesso la proprietà. Il lotto perimetralmente presenta in parte recinzione metallica plastificata su pali in cemento infissi su cordolo in cls e in parte il confine è costituito dai muri perimetrali dei limitrofi fabbricati. La corte esclusiva è tenuta a prato giardino con corsello in battuto di ghiaino nella zona antistante l'abitazione. E' presente marciapiede in c.c.a. lungo il perimetro del fabbricato. Si segnala che una piccola porzione del muro di confine in adiacenza al fabbricato della medesima ditta intestataria è stato demolito per creare un varco di passaggio.

**L'abitazione** ha struttura in muratura portante, esternamente intonacata e in parte tinteggiata. Tetto a falde con manto in tegole di laterizio e comignoli di tipo prefabbricato, gronde in lamiera di rame. Disposta su due livelli ha struttura dei solai in latero cemento e scala interna di accesso al piano primo realizzata con gradini di pietra tipo graniglia. Internamente le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono di diverse tipologie. In generale finestre con telaio a vetro in legno verniciato e vetro semplice. Scuri esterni in alluminio verniciato con doghette orizzontali orientabili di più recente installazione. Portoncino in ingresso in legno a doppia anta ben conservato, controporta esterna in alluminio anodizzato e vetro. Soglie e bancali in pietra. Sono presenti in alcune finestre inferriate fisse antintrusione e la balaustra del balcone al piano primo è in acciaio verniciato a disegno semplice. Internamente l'abitazione è così composta (superfici nette arrotondate): al piano terra ingresso/atrio di mq 8,40, cucina di mq 21,00 con caminetto. Da scala intera di mq 5,60, calcolata una volta in proiezione orizzontale, si accede al piano primo: disimpegno di mq 3,60, tre camere da letto rispettivamente di mq 21,00, mq 10,80 e mq 12,40, bagno di mq 3,00 con portafinestra che accede al balcone di mq 4,00. Altezza interna variabile: a piano terra ml 3,10 c.a. a piano primo nelle camere oggetto dell'ampliamento ml 2,80 c.a, nel disimpegno del vano scala, nella camera grande e nel bagno ml 2,90 c.a.

Nella corte è ubicato un ripostiglio che costituisce un vecchio servizio igienico di mq 2,50 costruito in adiacenza al garage e ad altri ripostigli in muratura con copertura in lastre di cemento-amianto. Altezza interna variabile da minima ml 2,10 a massima 3,00 per copertura inclinata.

Le finiture interne:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti di tipo misto, marmetta di graniglia, di ceramica;
- rivestimenti in piastrelle di ceramica nella zona del sottoscala dove è stato attrezzato l'angolo cottura, nel bagno al piano primo e nel ripostiglio/servizio igienico nella corte;
- sanitari di tipo standard in ceramica con rubinetterie, datati con vasca nel bagno al piano primo e doccia a pavimento nel servizio esterno;
- scaldabagno elettrico presente nel bagno al piano primo per l'acqua calda sanitaria;
- stufette alimentate a gas metano presenti in quasi tutti gli ambienti e costituiscono il sistema di riscaldamento;
- pavimento e battiscopa nel balcone in pietra tipo granito;
- porte interne in legno di diverse tipologie;
- telai a vetri in legno con vetro semplice;
- tenda parasole avvolgibile nel loggiato di ingresso;
- portoncino di ingresso in legno a doppia anta con inseriti sopra luce in vetro;
- impianto elettrico sottotraccia presente ma datato;
- impianto TV;
- utenze autonome.

## **Garage**

Realizzato con struttura portante in muratura prevalentemente faccia a vista, copertura con travi e travetti in legno e manto soprastante in lastre di cemento amianto. Adiacenti sono realizzati due locali a sgombraroba e cantina sempre con struttura portante in muratura, con copertura realizzata in travetti di c.c.a. tipo Varese e tavelloni in laterizio, manto soprastante anch'esso costituito da

lastre di cemento amianto. Il portone di chiusura del garage è realizzato con telaio in legno e pannellatura in lastre di lamierino leggero. E' presente impianto elettrico realizzato con canalina esterna e punto acqua nello sgombraroba dove c'è il camino. Altezza interna del garage variabile per copertura a unica falda inclinata, da minima ml 2,30 a massima 2,80 sottotrave.

L'abitazione esternamente si presenta in discreto stato di conservazione, mentre internamente lo stato di conservazione è mediocre e necessita di ristrutturazione per le finiture e gli impianti presenti ormai vetuste. Il garage e i servizi annessi sono mediocri sia dal punto di vista delle caratteristiche costruttive che della conservazione. Nella determinazione del valore si terrà in considerazione oltre ai costi per la regolarizzazione edilizia e relativo aggiornamento catastale anche il deprezzamento per lo smaltimento della copertura in cemento amianto presente sia sopra il garage e i servizi, sia nella tettoia con struttura precaria e non autorizzata, in adiacenza al confine e da rimuovere.

## **P - CONSISTENZA COMMERCIALE**

### **E STIMA DEL PIU PROBABLE VALORE DI MERCATO – LOTTO 1**

Il procedimento di stima fa riferimento anche alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2018 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Lugo nella Fascia/zona Suburbana/FRAZIONE DI VOLTANA – Codice di zona E1 – Microzona catastale 0 – riportanti valori di sup. lorda, in stato conservativo Normale per *Abitazioni di tipo economico* in stato conservativo *Normale*, compresi tra 700,00 e 950,00 Euro/mq, oltre ad altre informazioni reperite da esperti del settore riportano per immobili analoghi quotazioni che oscillano tra 570,00 e 810,00 Euro/mq in stato conservativo *buono*.

La sottoscritta nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate nella descrizione dell'immobile e delle competenze tecniche e oneri per la regolarizzazione edilizia, e dei costi per la rimozione della tettoia non autorizzata.

Il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, viene determinato come segue:

**RGE 238/2018****LOTTO 1****Località Voltana – Marmana – Comune di Lugo – Via Fiumazzo n. 454**

Quota di ½ di proprietà: Abitazione di tipo popolare con garage e servizi annessi. Corte esclusiva a giardino e parcheggio. Fabbricati da ristrutturare e regolarizzazione edilizia necessaria.

<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commerciale Euro</i>
<b>Fg 19 Mapp. 191 Sub: 1</b>					
Abitazione PT	34,00	100%	34,00		
Abitazione P1°	71,70	100%	71,70		
Vano scala	5,60	50%	2,80		
Balcone scoperto	4,00	25%	1,00		
Ripostiglio nella corte	4,00	25%	1,00		
Loggia ingresso PT	30,00	15%	4,50		
Corte – stradello di ingresso	62,50	5%	3,10		
Corte esclusiva interna	217,00	5%	10,80		
<b>Fg 19 Mapp. 191 Sub: 2</b>					
Garage – ripostigli e cantina nella corte	45,00	25%	11,20		
		Totale	140,10	570	79.857,00
per costi regolarizzazione edilizia e urbanistica, vetustà immobile, costi per la rimozione della copertura in cemento amianto riduzione del			25%	Euro	- 19.964,25
TOTALE				Euro	59,892,75
<b>VALORE COMMERCIALE ARROT. ABITAZIONE CON GARAGE E SERVIZI E CORTE ESCLUSIVA – PER LA QUOTA 1/1</b>				<b>Euro</b>	<b>60.000,00</b>
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	9.000,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1				Euro	51.000,00
<b>VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO INTERA PROPRIETA' 1/1</b>				<b>Euro</b>	<b>51.000,00</b>
VALORE RIDOTTO QUOTA DI 1/2 (51.000 X 0,50)				Euro	25.500,00
<b>VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO QUOTA DI 1/2</b>				<b>Euro</b>	<b>25.500,00</b>

## C - CONSISTENZA E UBICAZIONE LOTTO 2

**Abitazione di tipo popolare con ingresso indipendente, con servizi annessi, corte esclusiva con possibilità di parcheggio autoveicoli**, posta nel Comune di Lugo, frazione di Voltana, località Marmana, Via Fiumazzo n. 452. Nella zona rurale a Sud del Fiume Santerno, distante in linea d'aria km 4,5 dai centri abitati di Lavezzola e a km 6,5 dal Comune di Conselice.

**Il procedimento riguarda la quota di 1/2 della proprietà degli immobili in oggetto.**

L'abitazione ha ingresso indipendente e corte esclusiva. E' disposta su due livelli ed è costituita a piano terra da ingresso, cucina e soggiorno. Scala interna di accesso al piano primo costituito da disimpegno, due camere, disimpegno e bagno finestrato. Nella corte è ubicato un locale bagno centrale termica in adiacenza all'abitazione. Nella corte è presente un altro fabbricato su unico piano terra destinato a servizi quali: legnaia, cantina, sgombero e pollaio.

Superficie lorda arrotondata: abitazione piano terra mq 48,00 c.a, piano primo mq 52,70, centrale termica esterna mq 4,50. Corte mq 155,50 e servizi annessi mq 46,60.

## D - IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO 2

Alla data del 28/06/2019 gli immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati Comune di Lugo (RA)

- **ABITAZIONE - Foglio 19, Mapp. 19, sub 1**, Via Fiumazzo n. 452 piano: T-1; Cat. A/4, classe 2 , vani 6, superficie catastale mq 125, Rendita catastale Euro 247,90.

I fabbricati insistono su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Lugo:

**Foglio 19 Mapp. 19**, Ente urbano di Sup. 249 mq.

## E – CONFINI – LOTTO 2

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:

- **il mapp. 19**, gravato da servitù di passaggio per l'accesso alle altre proprietà adiacenti confina a Nord con mappale 20 (abitazione) ragioni ..... e con il mappale 21 (abitazione) ragioni ....., a Est e a Sud con mappale 191 (abitazione) medesime ragioni ....., a Ovest con mappale 220 (abitazione) ragione ....., salvo altri.

**F - CORRISPONDENZA****IDENTIFICAZIONE CATASTALE / ATTO DI PIGNORAMENTO – LOTTO 2**

I dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono.

**G – PROPRIETÀ' – LOTTO 2**

Gli immobili risultano entrambi così intestati:

- .....

Codice Fiscale ..... - **Proprietà' per 1/2** in regime di separazione dei beni

- .....

Codice Fiscale ..... - **Proprietà' per 1/2**

**H - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO – LOTTO 2**

Durante il sopralluogo eseguito in data 02/03/2019 si è riscontrato che gli immobili sono liberi da persone e nella disponibilità dei proprietari ..... e .....

A seguito degli accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe di Lugo alla data del 26/02/2019 relativamente all'immobile sito in via Fiumazzo 452, Lugo(RA) non risultano persone residenti.

**I - REGIME PATRIMONIALE - LOTTO 2**

A seguito degli accertamenti presso l'Ufficio Stato Civile di Lugo relativamente ai rispettivi comproprietari risulta quanto segue:

Alla data del 26/02/2019

- ..... è di stato civile celibe.

Alla data del 26/02/2019:

- ..... è di stato civile divorziata.

In data 26/10/1986 ..... ha contratto matrimonio con ..... in Lugo.

In data 13/05/2005 con atto a rogito Dott. Notaio Vincenzo Palmieri del Distretto notarile di Ravenna, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

In data 17/01/2007 con provvedimento del Tribunale di Ravenna è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

In data 27/08/2010 con sentenza del Tribunale di Ravenna n. 821/2010 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio fra i coniugi.

### **J - PROVENIENZA – LOTTO 2**

Con atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Vincenzo Palmieri in data 22.07.2005 Rep. 329229/24257 trascritto a Ravenna in data 26.07.2005 al Reg. Part. N. 11486 gli attuali ..... e ..... acquistavano da ..... la proprietà dell'immobile in oggetto rispettivamente per la quota di un mezzo ciascuno.

A ..... il bene era pervenuto per successione in morte di ..... trascritta il 05.12.1987 al Reg. Part. n. 9189.

### **K - PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI – LOTTO 2**

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

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento a quanto riportato nell'Atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Lorenzo Ricci Curbastro in Lugo, in data 14/11/1952, registrato a Lugo il 28/11/1952 al n. 502 Mod. I° - Vol. 111 e trascritto il 01/12/1952 all'Art. 4546, solo citato nell'atto del Dott. Notaio Vincenzo Palmieri in data 22.07.2005 Rep. 329229/24257 e che riporta quanto segue:

*“i Signori fratelli ..... e ..... hanno venduto al Signor ..... il seguente immobile:*

*- la casa di effettivi piani 1 e vani 2 posta in Comune di Lugo, Frazione Passogatto, nella Via Fiumazzo C.N. 223, già C.N. 164 con poco terreno annesso, distinta in Catasto alla Partita Fabbricati 7447 – come casa di 2 piani, ora come si è detto di un solo piano e vani tre (3), ora come si è detto, effettivi vani 2, Foglio 19, colla particella frazionata N. 19/a della superficie di mq 164 ...omissis ... ed al rustico alla Partita Terreni 5427, Foglio 19, colla particella frazionata N.138/e della superficie di centiare 85 ...omissis...*

*Patti speciali:*

*1) si è dato atto che sulle particelle 19/a e 138/e, come sopra alienate, grava una servitù passiva di passaggio a favore delle confinanti proprietà ....., E ....., servitù che si esercita lungo il confine delle proprietà ..... e .....; il Signor ..... ha riconosciuto tale servitù a tutti gli effetti.”*

**Verifiche esistenza contratti di locazione**

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna alla data del 28/02/2019 dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione afferenti le unità in oggetto.

**L - ATTI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTO 2****(Aggiornamento al 04/07/2019)**

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 2<sup>^</sup>co c.p.c. Dott. Notaio Marco Zaniboni in Pesaro, con validità al 22/10/2018 *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)*

**Formalita' pregiudizievoli gravanti**

- **art. 10455/18/09/2018** pignoramento immobiliare

a favore di .....

contro .....

grava la quota di 1/2 della proprietà degli immobili distinti:

- Cat. Fabbricati Comune di Lugo – Fg 19 Mapp.191 Sub 1 – 2

- Cat. Fabbricati Comune di Lugo – Fg 19 Mapp. 19 Sub 1

- **art. 4314/26/07/2005** ipoteca volontaria per mutuo fondiario

a favore di .....

contro ..... e .....

grava gli immobili distinti:

- Cat. Fabbricati Comune di Lugo – Fg 19 Mapp.19 Sub 1

**M – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO****CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI – LOTTO 2**

Dalle verifiche effettuate l'unità immobiliare risulta regolarmente censita al Catasto Fabbricati, come già illustrato nel capitolo IDENTIFICAZIONE CATASTALE. Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo, in merito allo stato attuale a confronto con la planimetria catastale, si è

constatato che risulta esserci sostanziale corrispondenza.

## **N - INDAGINE AMMINISTRATIVA**

### **VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - LOTTO 2**

#### ***Titoli edilizi***

Dalle verifiche eseguite, presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Settore Territorio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna per il Comune di Lugo e presso il Catasto, l'abitazione originaria e una parte dei servizi è stata costruita in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati e di cui si è presa visione:

- **Concessione edilizia P.E. N. 483 del 13/07/1959 P.G. 8105** Domanda in data 01/07/1959 per *“Costruzione di fabbricato di abitazione in Via fiumazzo n.328 previo demolizione di vecchio fabbricato inabitabile di n. 1 piano”*.
- **Concessione edilizia P.E. N. 668 del 12/10/1959 P.G. 11334** Domanda in data 25/09/1959 per *“Costruzione di proservizio in Via fiumazzo n.328 – Voltana”*.
- **Certificato di abitabilità e agibilità rilasciato in data 17/02/1960 P.E. 483/59 P.G. 13225.** - **Concessione Edilizia in sanatoria P.E. n. 153/C P.G.14649** rilasciata in data 07/12/1987 – Domanda presentata in data 03/12/1985 per *“Costruzione di proservizi ad uso legnaia e centrale termica e opere di ristrutturazione edilizia al 1° piano in via Fiumazzo 452 – Voltana.”*

#### ***Difformità edilizie***

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

Risulta esserci sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli abilitativi.

#### ***Identificazione edilizia e urbanistica***

Il fabbricato e il lotto di pertinenza sono identificati urbanisticamente:

PSC Art. 5.10 Territorio rurale - Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva

RUE Art. 4.6.5 – Nuclei residenziali rurali

---

**Idoneità all'uso**

L'abitazione e i servizi nella corte appaiono idonei all'uso secondo le proprie destinazioni. L'efficienza e la funzionalità degli impianti presenti andrà comunque verificata a cura del soggetto acquirente.

**O. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE LOTTO 2**

Abitazione di tipo popolare disposta su piano terra e piano primo, costruita in adiacenza ad altri fabbricati confinanti, con proservizi nell'area esterna esclusiva, il tutto ubicato in un piccolo aggregato abitativo nella zona rurale del Comune di Lugo, frazione di Voltana, località Marmana.

L'epoca costruttiva, dell'abitazione e dei pro servizi nella corte, risale a fine degli anni '50. Successivamente, nel 1985, viene richiesta sanatoria per opere di ristrutturazione interna (realizzazione del bagno al piano primo), per realizzazione della centrale termica esterna e ampliamento dei pro servizi.

L'accesso al lotto avviene da stradello in terra battuta e ghiaino, realizzato su porzione dei mappali privati ove si è costituita servitù di passaggio carrabile e pedonale anche per le proprietà limitrofe. L'ingresso alla corte esclusiva del lotto in oggetto avviene da cancello carrabile in acciaio verniciato e rete che delimita l'accesso alla corte. Il lotto perimetralmente presenta in parte recinzione metallica plastificata su pali in cemento infissi su cordolo in cls e in parte il confine è costituito dai muri perimetrali dei limitrofi fabbricati. La corte esclusiva è totalmente pavimentata in cls, in continuità con il marciapiede perimetrale dell'abitazione.

**L'abitazione** ha struttura in muratura portante, esternamente intonacata e tinteggiata. Tetto a falde con manto in tegole di laterizio e comignoli di tipo prefabbricato, gronde in lamiera. Disposta su due livelli ha solai di interpiano in latero cemento e scala interna di accesso al piano primo realizzata con gradini di pietra tipo graniglia. Internamente le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi sono costituiti da telaio a vetro in legno verniciato e vetro semplice. Esternamente sono presenti tapparelle avvolgibili manualmente e al piano terra inferriate fisse antintrusione. Portoncino in ingresso in legno a doppia anta ben conservato, controporta esterna in alluminio

anodizzato e vetro. Soglie e bancali in pietra. La porta di chiusura della centrale termica adiacente all'abitazione è in alluminio e vetro.

Internamente l'abitazione è così composta (superfici nette arrotondate): a piano terra ingresso di mq 4,80, cucina di mq 16,40, soggiorno di mq 16,70. Da scala intera di mq 5,00, calcolata una volta in proiezione orizzontale, si accede al piano primo: disimpegno di mq 3,20, due camere da letto rispettivamente di mq 16,20 e 10,00 dalla quale si accede al disimpegno di mq 1,70 e al bagno di mq 3,00 finestrato. Altezza interna variabile: a piano terra ml 3,22 c.a. a piano primo ml 3,00. La centrale termica è realizzata in adiacenza al fabbricato abitativo, sempre con struttura portante in muratura, pareti esterne intonacate e tinteggiate, copertura inclinata ad una falda in latero cemento con manto in tegole di laterizio. Gronde in lamiera. Altezza interna variabile da minima ml 2,20 a massima ml 2,90 c.a.

L'abitazione presenta le seguenti interne:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti di tipo misto, marmetta di graniglia, ceramica e resina in una delle due camere al piano primo;
- rivestimenti in piastrelle di ceramica nella zona cottura della cucina e nel bagno al piano primo;
- nel bagno al piano primo sanitari di tipo standard in ceramica con rubinetterie con miscelatore nel bidet e nel lavandino e vasca con rubinetteria standard;
- nella centrale termica presente il water e un lavatoio;
- impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas collocata nella centrale termica e radiatori in ghisa e termostato;
- porte interne in legno tamburato verniciato;
- portoncino di ingresso in legno a doppia anta con inseriti sopra luce in vetro;
- balaustra della scala in acciaio verniciato a disegno semplice;
- impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte rifatto con canalina esterna;
- impianto TV;
- utenze autonome.

**Proservizi:** il blocco di più vecchia realizzazione (pollaio/cantina e sgombero) è realizzato con struttura portante in muratura intonacata esternamente, con copertura a unica falda mono pendenza con travi e travicelli in legno, manto in tegole di laterizio e gronde in lamiera verniciata.

La legnaia realizzata successivamente e oggetto di condono edilizio ha struttura di tipo prefabbricato con pilastri in c.c.a. e pareti in lastre di c.c.a. a vista. Copertura ad una falda inclinata realizzata con travetti prefabbricati di tipo Varese, tavelloni in laterizio e manto in lastre di cemento amianto. Il portone di chiusura è di tipo scorrevole in acciaio verniciato con apertura manuale. All'interno è presente un camino e la pavimentazione è realizzata in cemento. Impianto elettrico presente realizzato con canalina esterna. Altezze interne variabili da minima ml 2,10 a massima ml 3,10 c.a. Superfici interne calpestabili (arrotondate). legnaia mq 20,00, cantina mq 8,80, sgombero mq 5,00 e pollaio mq 5,00.

L'abitazione esternamente e internamente si presenta in discreto stato di conservazione. I proservizi sono in discreto stato di conservazione e per la loro destinazione appaiono idonei all'utilizzo. Si evidenzia che l'unico bagno all'interno dell'abitazione ha accesso attraverso una delle camere da letto, caratteristica di cui si terrà presente nella determinazione del valore. Si segnala che una piccola porzione del muro di confine in adiacenza al fabbricato della medesima ditta intestataria è stato demolito per creare un varco di passaggio.

## **P - CONSISTENZA COMMERCIALE**

### **E STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO – LOTTO 2**

Il procedimento di stima fa riferimento anche alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2018 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Lugo nella Fascia/zona Suburbana/FRAZIONE DI VOLTANA – Codice di zona E1 – Microzona catastale 0 – riportanti valori di sup. lorda, in stato conservativo Normale per *Abitazioni di tipo economico* in stato conservativo *Normale*, compresi tra 700,00 e 950,00 Euro/mq, oltre ad altre informazioni reperite da esperti del settore riportano per immobili analoghi quotazioni che oscillano tra 570,00 e 810,00 Euro/mq in stato conservativo *buono*. La sottoscritta nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate nella descrizione dell'immobile.

Il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, viene determinato come segue:

<b>RGE 238/2018</b>					
<b>LOTTO 2</b>					
<b>Località Voltana – Marmana – Comune di Lugo – Via Fiumazzo n. 452</b>					
Quota di ½ di proprietà: Abitazione di tipo popolare con pro servizi annessi. Corte esclusiva parcheggio con possibilità di parcheggio veicoli. Stato conservativo discreto.					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commerciale Euro</i>
<b>Fg 19 Mapp. 19 Sub: 1</b>					
Abitazione PT	48,00	100%	48,00		
Abitazione P1°	52,70	100%	52,70		
Vano scala	5,00	50%	2,50		
Centrale termica esterna	4,50	25%	1,10.		
Legnaia – cantina – pollaio e sgombero	46,60	25%	11,60		
Corte e stradello di ingresso	155,50	5%	7,80		
		Totale	123,70	800	98.960,00
per vetustà immobile, costi per la rimozione della copertura in cemento amianto riduzione del			15%	Euro	- 14.844,00
TOTALE				Euro	84.116,00
<b>VALORE COMMERCIALE ARROT. ABITAZIONE CON SERVIZI E CORTE ESCLUSIVA – PER LA QUOTA 1/1</b>				<b>Euro</b>	<b>84.000,00</b>
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	12.600,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1				Euro	71.400,00
<b>VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO INTERA PROPRIETA' 1/1</b>				<b>Euro</b>	<b>71.000,00</b>
VALORE RIDOTTO QUOTA DI 1/2 (71.000 X 0,50)				Euro	35.500,00
<b>VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO QUOTA DI 1/2</b>				<b>Euro</b>	<b>35.500,00</b>

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

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

Faenza 04/08/2019

L'Esperto stimatore

*Geom. Tamara Palma*

FIRMATO DIGITALMENTE

#### ALLEGATI

1. Documentazione catastale LOTTO 1 - LOTTO 2
2. Documentazione fotografica LOTTO 1 - LOTTO 2
3. Atto notarile di provenienza LOTTO 1 - LOTTO 2
4. Certificazione notarile depositata dal precedente
5. Relazione di aggiornamento della certificazione notarile depositata dal precedente
6. Titoli abilitativi LOTTO 1 - LOTTO 2
7. Valori immobiliari Agenzia delle Entrate e altre fonti
8. Planimetria stato attuale LOTTO 1