

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

IMMOBILIARE N. 89/2023 R.G.E.

G.E. Dott. Paolo Gilotta

PROMOSSO DA

.....
CONTRO
.....

Udienza del 07/02/2024 ore 10:40

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

Il Giudice alle Esecuzioni con decreto in data 15/09/2023 nominava per il procedimento in oggetto Esperto estimatore l'Ing. Guido Violani, con studio in Faenza Via Bergantini, 6, conferendo l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di nomina.

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 dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna - Comune di Lugo, all'Agenzia delle Entrate Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e ha provveduto a depositare in data 19.10.2023 le verifiche preliminari che si riepilogano di seguito:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva;
- in riferimento all'immobile oggetto di pignoramento tale certificazione, con validità al 28 luglio 2023, risale fino agli atti di acquisto derivativi trascritti in data superiore ai venti anni la trascrizione del pignoramento;
- l'estratto di mappa catastale è stato prodotto allegandolo alla certificazione notarile;
- relativamente alla cronistoria catastale la Certificazione notarile indica i dati catastali attuali che corrispondono ai dati catastali di impianto;
- il Creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato e lo scrivente ha quindi provveduto ad acquisirlo ed allegarlo. Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dai Pubblici Registri dello Stato Civile del Comune di Lugo, alla data del 16.10.2023 risulta che il debitore è coniugato e nell'atto non risultano annotazioni relative al regime patrimoniale.

Si rimanda al capitolo *H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO*.

L'esperto estimatore 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 27.07.2023 al Reg. Gen. N. 14828 e Reg. Part. 10847 a favore di **con sede in** e **per essa**, rappresentata e difesa dall'Avvocato con studio in e domiciliata presso lo stesso, sono stati sottoposti ad esecuzione forzata, nella specie a pignoramento immobiliare i seguenti beni:

- proprietà per l'intero di, di fabbricato in Comune di Lugo (RA) Via Giacomo Vespignani p. 3 - 4 distinto al NCEU di detto Comune al foglio 109 Mapp. 232 Sub 13 Cat. A/2 vani 5.

Si conferma che i dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione in quanto sono stati riportati i dati essenziali identificativi del bene, tralasciando classe, consistenza e rendita.

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

(Quesiti nn.1, 10)

Per le caratteristiche dell'immobile si propone un lotto unico costituito dall'appartamento al piano terzo, un posto auto di piccole dimensioni nella rimessa al piano terra e una cantinetta al piano quarto, con le relative parti comuni del complesso condominiale.

C – DATI CATASTALI – PROPRIETA' / ALTRI COMPROPRIETARI

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

Identificazione catastale alla data del 02.10.2023:

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo (RA)

- Foglio 109, particella 232, Sub 13, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani 5, VIA GIACOMO VESPIGNANI Piano 3 - 4, Superficie: Totale: 82 mq, Rendita Euro 516,46.

Intestati:

1. (C.F.) nato in

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Parti comuni

Parti comuni del fabbricato condominiale come identificate graficamente nella planimetria catastale dell'immobile: vano scala, spazi nel garage del piano terra, terrazzo al piano quarto.

Il fabbricato, di cui le unità sono parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Lugo, Foglio 109 Particella 232 - ENTE URBANO di superficie: 360 mq.

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di Lugo (E730) Foglio 109 Particella 232.

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 232** che costituisce l'area di sedime del fabbricato confina a Nord con C.so G. Matteotti, a Est con Via Vespignani, a Sud con mappale 812 e a Ovest con mappale 458;
- il **sub 13** (abitazione) confina con muri perimetrali, con parti comuni (vano scala) e con sub 11 (appart.) ragioni, con sub 12 (appart.) ragioni-....., salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento al piano terzo, con posto auto di piccole dimensioni all'interno in rimessa comune al piano terra e cantinetta al piano quarto, in fabbricato condominiale ubicato in Via Vespignani n.11 in angolo con C.so G. Matteotti, nel pieno centro storico del Comune di Lugo (RA).

L'appartamento (sub 13) con ingresso al civ. 11 interno 9, è disposto su un unico livello ed è costituito dalle seguenti superfici nette arrotondate: ingresso / corridoio di mq 11,50, cucina di mq 8,00, soggiorno di mq 19,40, due camere rispettivamente di mq 16,80 e mq 10,70, un bagno di mq 5,70 finestrato e un piccolo ripostiglio di mq 0,70. Altezza interna generale per tutto l'immobile ml 3,00 c.a. Superficie lorda arr. dell'appartamento mq 85,00. Al piano quarto nel sottotetto è ubicata una cantinetta di pertinenza di sup. netta mq 7,00 con altezza interna variabile per falda inclinata della copertura, da minima ml 1,65 a massima ml 2,90 circa. Al piano terra nella rimessa comune è pertinenza dell'abitazione anche un posto auto di mq 7,00 c.a per auto di piccole dimensioni. Altezza interna del locale rimessa ml 2,50 c.a,

L'edificio denominato Condominio Vespignani, è stato realizzato nel periodo 1962 – 1963 a seguito di intervento di demolizione di fabbricato preesistente e ricostruzione.

Si sviluppa su 5 piani fuori terra senza ascensore e il piano quarto ospita le cantinette e il terrazzo comune. È costituito complessivamente da n. 9 unità abitative con relative pertinenze e n. 1 negozio al piano terra in affaccio su c.so Matteotti.

Il fabbricato, con struttura portante di tipo intelaiata in c.c.a con travi e pilastri, ha tamponamenti in laterizio e solai in latero cemento, tetto del tipo a falde con struttura in latero cemento armato oltre ad una porzione costituita da tetto piano a terrazzo comune.

Le facciate dell'edificio sono prevalentemente intonacate e tinteggiate con porzioni completate da rivestimento in elementi di laterizio. I serramenti esterni sono costituiti da tapparelle in PVC, infissi di tipo misto, portoncino di ingresso con telaio in alluminio anodizzato color bronzo e inserti in vetro. Gronde e pluviali prevalentemente in lamiera di rame. L'accesso carrabile alla rimessa al piano terra ha portone in acciaio zincato di tipo scorrevole con porta pedonale.

L'atrio di ingresso condominiale ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e in tutto il vano scala è presente una fascia di rivestimento in PCV che corre lungo tutta la rampa, tipica del periodo costruttivo dell'immobile. La scala con struttura in c.c.a. è rifinita con pedate e alzate in pietra chiara come il pavimento d'ingresso e i pianerottoli e la balaustra è in acciaio verniciato.

L'appartamento ha le seguenti finiture interne

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in alcune camere a smalto in colori vivaci;
- portoncino di ingresso in legno tamburato con serratura di sicurezza e sopra luce in vetro con grata antintrusione;
- porte interne in legno tamburato;
- pavimenti di varie tipologie: in pietra chiara, di tipo ceramico e in listoncini prefiniti in legno;
- rivestimenti di tipo ceramico nella cucina e nel bagno;
- infissi con telai a vetro in legno verniciato;
- impianti di tipo sottotraccia datati;
- impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas installata in cucina;
- utenze autonome.

Al piano terra sono ubicati i servizi comuni e la rimessa la cui pavimentazione è in cemento industriale e le pareti e i soffitti solo in parte intonacati e tinteggiati. Al piano quarto la cantinetta nel

sottotetto ha pareti e soffitto tinteggiato e pavimento in cemento e porta di chiusura in legno piuttosto ammalorata. È presente l'impianto elettrico.

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

Sia il fabbricato esternamente che l'abitazione in oggetto si presentano in discreto stato di conservazione nonostante la vetustà del complesso. La rimessa al piano terra al contrario si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA

(Quesito n.2)

I beni con destinazione residenziale sono di proprietà di persona fisica, alla quale sono pervenuti nel 2006 per atto di compravendita da altra persona fisica che non agiva per esercizio di attività commerciale o professionale.

G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

(Quesito n.11)

Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, in data 24.10.2023, l'immobile risulta occupato senza titolo da:

-
-

Dalle verifiche effettuate in data 24.10.2023 presso i pubblici registri anagrafici del Comune di Lugo gli occupanti dell'immobile risultano anche unici residenti risultanti all'indirizzo di Via Giacomo Vespignani n. 11 int.9 del Comune di Lugo.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna – Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 23.10.2023, dopo la consultazione dei dati presenti in

Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato relativi al compendio in oggetto.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO

(Quesito n. 14)

In data 24.02.2006 con atto di compravendita l'immobile è pervenuto all'attuale proprietario (persona fisica) che dichiarava *“di essere coniugato e in regime di separazione assoluta”*.

A seguito delle verifiche eseguite presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Lugo in data 16.10.2023 risulta che, nato il ha contratto matrimonio il 06.03.2002 a con, nata il L'atto è stato trascritto in Italia ma non risultano annotazioni relative al regime patrimoniale.

I – PROVENIENZA

(Quesito n.8)

Lo scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento del titolo di acquisto derivativo degli immobili in oggetto, così pervenuti all'attuale proprietario:

- Atto di Compravendita a rogito Notaio Dott. Stefania Palmieri in Lugo, in data 24.02.2006 Repertorio n. 119158 Raccolta n. 983, trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Ravenna in data 28.02.2006 al Reg. Gen. N. 5473 e Reg. Part. N. 3065, con il quale acquistava da l'immobile in oggetto. (Atto allegato)

Alla stessa detti beni sono pervenuti da con atto di compravendita a rogito Dott. Paolo Mario Plessi, in data 27.08.1987 Repertorio n. 14774 Raccolta n. 2701, trascritto a Ravenna in data 02.09.1987 al Reg. Gen. N. 10337 e Reg. Part. N. 6601. (Nota allegata)

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

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento agli atti di provenienza sopracitati e in particolare all'Atto di Compravendita del 24.02.2006 Repertorio n. 119158, che riporta quanto segue:

“... omissis ...porzione di fabbricato in Lugo via Vespignani, costituita da appartamento a piano terzo con terrazzo comune al quarto piano e posto macchina n. 13 nel garage comune ... omissis ...

L'immobile in oggetto viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte compratrice e quale risulta dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, in ragione di 79,40/1000 (settantanove virgola quaranta millesimi).

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

L'unità in oggetto è parte del “CONDOMINIO VESPIGNANI”, con sede in Lugo (RA) Via Vespignani n.11 e secondo quanto dichiarato dall'Amministratore pro tempore dello studiocon sede in alla data del 14.11.2023:

- esiste regolamento condominiale che si allega;
- è in essere polizza globale fabbricati stipulata con ZURICH, che si allega unitamente all'ultima quietanza;
- non vi sono altri contenziosi verso altri condòmini;
- sono previsti lavori di manutenzione ordinaria ma non sono ancora stati deliberati;
- relativamente alla proprietà in oggetto non sono stati effettuati versamenti negli ultimi due anni.

A tal proposito l'Amministratore ha prodotto una Nota Sintetica Esplicativa che relaziona le informazioni principali che hanno caratterizzato la gestione Ordinaria dal 01.01.2022 al 31.12.2022, chiusa al 31.12.2022 e di cui si riportano le Note Particolari.

“Durante la gestione conclusa a dicembre 2022, come si evince dalle spese registrate a rendiconto, il condominio ha sostenuto le spese relative all'ipoteca sulla proprietà e che non tutti i condomini hanno provveduto al versamento della quota

anticipazioni morosità, che, avrebbe potuto consentire al condominio di realizzare alcune opere e di sanare la posizione debitoria nei confronti di alcuni fornitori.

Come si può vedere dal rendiconto alcune spese sono state anticipate dall'amministrazione, oltre al non avere incassato buona parte del suo compenso.

Questo comportamento non è consono alle adempienze spettanti al singolo condomino in quanto, essendo che in condominio vige la solidarietà passiva, tutti i condomini sono obbligati a contribuire anche alle parti insolventi.

Per la gestione dell'esercizio 2023, l'amministrazione non intende più anticipare spese necessarie a far fronte alle spese ordinarie, causa la morosità anche degli altri condomini, e intende incassare le sue spettanze per il lavoro svolto. Si avvisa fin da ora che in assenza di fondi, non si potranno intraprendere spese ordinarie e/o straordinarie alle parti comuni, nonostante siano necessari interventi già deliberati e urgenti, compreso il pagamento della polizza assicurazione e altro."

Dal riparto del bilancio consuntivo e preventivo per la proprietà in oggetto risulta quindi:

- Bilancio Consuntivo dal 01.01.2022 al 31.12.2022 totale a debito Euro 7.705,11 di cui Euro 6.710,82 di riporto dell'anno precedente. Importo per spese ordinarie annue Euro 994,29.
- Bilancio Preventivo dal 01.01.2023 al 31.12.2023 **totale a debito Euro 8.457,19**. Importo previsto di spese ordinarie annue pari a Euro 752,08.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 14/12/2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile ai sensi art.567 2^a co C.P.C. emessa dal Dr. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia aggiornata al 28.07.2023 *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)*

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art.1279 del 28.02.2006** ipoteca volontaria per mutuo fondiario

a favore di

contro

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto

- **Art.2374 del 15.06.2022** ipoteca derivante da Decreto ingiuntivo

a favore di

contro

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

Trascrizioni

- **Art.10847 del 27.07.2023** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario Ufficiale Giudiziario

Tribunale di Ravenna del 20/06/2023 rep.1634)

a favore di

contro

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nell'abitazione in oggetto si è riscontrata sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale. Analogamente per la cantinetta al piano quarto. Relativamente al posto auto nella rimessa si segnala che nella planimetria catastale del piano terra i singoli stalli non sono indicati come anche le altezze dei singoli piani.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA
VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e della documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Lugo risulta che il fabbricato è stato edificato, con intervento di demolizione e ricostruzione di edificio preesistente, in forza dei seguenti titoli abilitativi:

Titoli autorizzativi relativi al complesso edilizio

- **Licenza Edilizia n. 573/62 del 10/08/1962 Prot. Gen. 5128 del 16.05.1962** per *“Ricostruzione di fabbricato di abitazione in Lugo – Corso Matteotti angolo Via Vespignani”* rilasciata a seguito di parere della Soprintendenza ai Monumenti di approvazione straordinaria rilasciata in data 24.07.1962 con Prot. N. 940 – 5708. Inizio lavori in data 27.12.1962 e fine lavori in data 30.11.1963.
- **Certificazione di Abitabilità ed Agibilità in data 06.12.1963** per *“Civile abitazione e negozi”* rilasciata a seguito di sopralluogo dagli organi di vigilanza. Domanda presentata in data 03.12.1963 con Prot. 10912.

Titoli autorizzativi relativi solo all'appartamento

- **Pratica DIA Prot. N. 30058 del 19.11.1998** per *“Sostituzione caldaia”*.

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 **Licenza Edilizia n. 573/62 del 10/08/1962** dai quali risulta in generale sostanziale corrispondenza rispetto a quanto rilevato con eccezione di quanto di

seguito descritto.

Nell'appartamento si rileva la diversa posizione della porta di accesso al ripostiglio presente nel corridoio/disimpegno e la presenza di un cavedio per impianti, difformità che non risulta presente rispetto alla planimetria catastale.

Al piano terra nella rimessa rispetto allo stato dei luoghi, negli elaborati grafici del titolo autorizzativo risultano esservi imprecisioni della rappresentazione dei pilastri rispetto alla posizione degli stessi nello stato di fatto. Si segnala anche che l'altezza interna della rimessa al piano terra nello stato di fatto risulta di ml 2,50 c.a mentre negli elaborati grafici della licenza del 1963 viene indicata di ml 2,20 in sezione ma nel prospetto i piani sono rappresentati le altezze corrispondenti allo stato di fatto. Come per l'appartamento, lo stato di fatto risulta maggiormente corrispondente a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali rispetto la Licenza Edilizia.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Tali difformità tuttavia, in considerazione del sopralluogo per il rilascio dell'agibilità, in un futuro procedimento di identificazione dello stato legittimo, si ritiene si possano configurare quali tolleranze costruttive previste dall'Art. 19bis della L.R n. 23/2004, in particolare dall'art. 1bis e) errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere.

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.5.1 - ACS – Centri storici

RUE - ART.4.1 Territorio urbano – Perimetro del centro storico

- ART.4.1. Centro storico.

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 operatori e professionisti del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 1° semestre 2023 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 *Abitazioni civili* compresi tra 1.350 e 1.600 Euro/mq. Altre fonti e banche dati riportano per abitazioni *in buono stato* in tale zona valori compresi tra 1.050 e 1.430 Euro/mq.

Il sottoscritto, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate del bene e del discreto stato d'uso e manutenzione dell'abitazione, dell'ubicazione della stessa al piano 3° senza ascensore, della posizione a debito relativa alle spese condominiali, dello stato d'uso e manutenzione generale piuttosto mediocre delle parti comuni dell'edificio.

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

RGE 89/2023					
LOTTO UNICO					
Lugo – Centro storico – Via Giacomo Vespignani n. 11 int. 9					
Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento, disposto al piano 3° con posto auto di piccole dimensioni nella rimessa e cantinetta al piano quarto , in fabbricato condominiale privo di ascensore, realizzato nel periodo 1962 – 1963. Stato d'uso generale mediocre. Occupato senza titolo quindi libero al decreto di trasferimento.					
<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. 232 Sub 13 (A/2)					
Appartamento	85,00	100%	85,00		
Cantinetta al P4°	7,00	25%	1,75		
Posto auto nella rimessa al PT	7,00	50%	3,50		
		Totale	90,25	1.300	117.325,00
TOTALE				Euro	117.325,00
A detrarre spese per irregolarità edilizie e aggiornamento catastale determinato forfetariamente e comprensivo di oblazioni, diritti e competenze professionali				Euro	- 0,00
Restano				Euro	117.325,00
A detrarre percentuale pari al 25% per lo stato d'uso e di manutenzione oltre l'ordinario stato conservazione dell'immobile in riferimento al valore unitario attribuito				Euro	29.331,25

	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>87.993,75</i>
A detrarre importo a debito spese condominiali		Euro	- 8.457,19
	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>79.536.56</i>
A detrarre importo per vincoli e oneri giuridici non eliminabili		Euro	- 0,00
A detrarre importo per indisponibilità del bene per stato di possesso dell'immobile		Euro	- 0,00
	TOTALE	Euro	79.536.56
VALORE COMMERCIALE ARROT. LOTTO UNICO - QUOTA 1/1		Euro	80.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL	15 %	Euro	- 12.000,00
	Tot ale	Euro	68.000,00
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROT. DEL LOTTO (QUOTA 1/1)		Euro	68.000,00

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto Esperto estimatore 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 21.12.2023

L'Esperto estimatore
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. Documentazione condominiale
8. Valori immobiliari di riferimento
9. Schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare riportante descrizione sintetica, ubicazione, stato occupazione e prezzo di stima
10. Allegato A Foglio riassuntivo in formato word di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita