

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. GILOTTA PAOLO

* * *

N. 31/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promossa da:

Udienza 10/01/2024

Ore 9.30

Contro

entrambi residenti in Lugo (RA) frazione Ca' di Lugo in Via dei Maceri n.27

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. Gilotta Paolo, con decreto in data 07/06/2023 ed invio PEC del 12/06/2023, nominava la scrivente Alessandrini Geom. Isabella, con studio in Via Walter Goetz n°4 Classe (RA), Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale provvedeva al giuramento di rito e a dare conferma di accettazione, dichiarando inoltre l'inesistenza di situazioni di incompatibilità, in data 23/06/2023 tramite trasmissione alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari della suddetta, mediante procedura telematica.

Al C.T.U. viene conferito l'incarico di rispondere ai quesiti sotto riportati, redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria,

proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui

all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando

immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve

precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria

dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

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

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

***Nel primo caso** (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in*

riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

a) se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti

anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione

a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri

immobiliari) per il periodo considerato;

b) se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un

atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente

di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in

relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici

registri immobiliari) per il periodo considerato.

- Nulla da precisare.

***Nel secondo caso** (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in*

riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

c) se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che

sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La certificazione risale sino all'atto di compravendita dell'immobile del 30/07/2008 redatto dal Notaio Giganti di Lugo, trascritto il 01/08/2008 con la Società Costruttrice [REDACTED]

[REDACTED] alla Società costruttrice, il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto era pervenuto in virtù di titoli anteriori al ventennio e pertanto antecedente ad almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 06/04/2023.

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

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

- Il creditore procedente ha depositato in allegato alla certificazione notarile anche le relative visure storiche per immobile sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati e dalle quali si evincono oltre ai dati riferiti all'attualità, anche i dati catastali degli immobili predecessori che hanno dato origine all'attuale particella e relativa unità immobiliare pignorata, il tutto come indicato nella certificazione.

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

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

certificato.

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

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

- Non risulta un deposito da parte del creditore procedente di un certificato di stato civile degli esecutati, pertanto lo scrivente ha provveduto a richiederlo direttamente all'Ufficio Anagrafe del Comune di Lugo che ha rilasciato un certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia e di stato civile per entrambi gli esecutati (si veda allegato).

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio

delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la

dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli

estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza

di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici

l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive**

effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;

altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il

soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo

stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali

obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della

istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli

immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma,

della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il

conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco

competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei

dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori

elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le

variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia

al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero

predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea

planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne

indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza

ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione

in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari

alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente

divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del

caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica

delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente

al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto,

uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di

natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili

all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie

dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore

complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi

compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del

bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli

e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le

eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando,

per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo

frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del

titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di

contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati

in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi

sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per

l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente

in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della

conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché

dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene

che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti

sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-

artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso

civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore

pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo

annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora

scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data

della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica

utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica

che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip *(sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

PREMESSA

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

- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n.1)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n.1)
- PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n.6 e 13)
- CONFINI (Quesito n.1)
- PROPRIETÀ (Quesito n.7)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO

INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI

TRASCRIZIONE (Quesito n.6)

○ FORMALITA', VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE (Quesito 8)

○ SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesito n.9 e 11)

○ DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n.5)

○ GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n.11)

○ EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n.6)

○ SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO (Quesito n.4)

○ PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n.7)

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n.8)

○ OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (Quesito n.6 e 7)

○ REGIME FISCALE – CONDIZIONE IVA (Quesito n.2)

○ EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA COSTRUZIONE IMMOB. (Quesito n.3)

○ REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITA' (Quesiti n.4)

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n.11)

○ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE (Quesito n.13)

○ DESCRIZIONE DEL BENE (Quesito n.2)

○ CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n.9)

○ STIMA DEI BENI (Quesito n.9)

○ DEPREZZAMENTI (Quesito n.4 e 9)

○ CONTEGGI DI STIMA (Quesito n.9)

o NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n.7)

o DIVISIBILITA' (Quesito n.7)

o DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE (Quesito n.2 e 14)

o VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO (Quesito n.11)

o FORMAZIONE IN LOTTI (Quesito n.1 e 10)

o ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' (Quesito n.12)

o DEPOSITO TELEMATICO ED INVIO COPIA DELLA PERIZIA ANCHE IN
FORMA ANONIMA (Quesito n.15 e 16)

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco il giorno **26 settembre 2023** i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Lugo, l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), espone quanto di seguito.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, la sottoscritta, dopo aver determinato i valori commerciali dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione in percentuale.

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

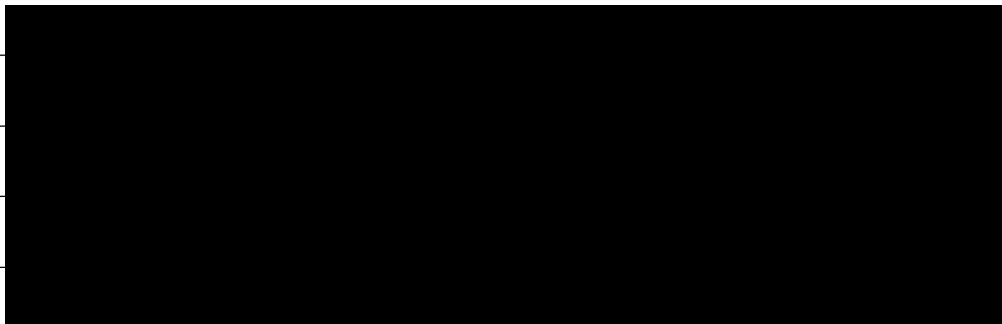
* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 06/04/2023, n.6690

del registro generale e n.4870 del registro particolare, con rep. n° 358 del 18/02/2023, è

stata pignorata la piena proprietà di 1/1, sul seguente bene immobile, a favore di



“Porzione da cielo a terra di fabbricato posta in Comune di Lugo (RA), frazione Cà di Lugo, in Via dei Maceri n.27 e, più precisamente, una villetta a schiera sviluppata sui piani terreno e primo con pertinenziali corti esclusive, l’una antistante e l’altra retrostante, complessivamente distinta, detta porzione, al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo:

- foglio 77, particella 640 sub.2, Via dei Maceri, piano T-1, Cat. A/2 cl.2, vani 5, superficie catastale 111 mq, Rendita 438,99 euro (villetta e corti esclusive)”

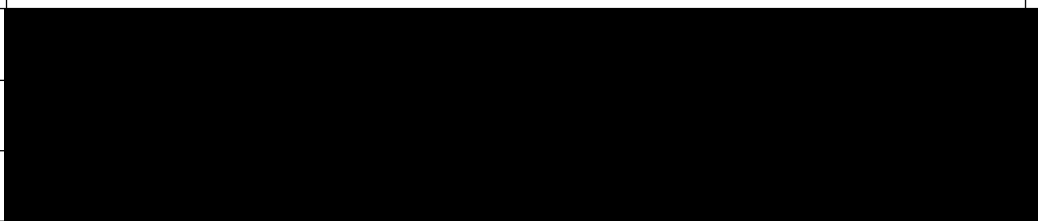
I beni pignorati consistono con quanto presente agli atti dell’originale del certificato notarile ai sensi dell’art.567, comma 2, del c.p.c. del Tribunale di Ravenna, redatto a firma notaio Dott. Massimo Gargiulo, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto di Ravenna, residente con studio in Faenza alla Via Naviglio n.14 e depositato in Cancelleria in data 08/05/2023 da parte attrice,

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE E DATI CATASTALI

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, beni intestati a:



11/03/1979 – **diritto di proprietà per 1/2**

Foglio 77, Via dei Maceri P. T - 1:

- Part. 640 sub.2, Cat. A/2, Cl.2, consistenza vani 5, superficie catastale mq.111
(totale escluse aree scoperte mq.102), Rendita € 438,99;

Catasto Terreni del Comune di Lugo:

Foglio 77

- Part.640, Ente urbano, superficie mq.1302.

Si allegano inoltre le visure catastali, planimetrie, elenco subalterni, estratto di mappa, in verifica alla storia catastale della particella oggetto di esecuzione. (Vedasi allegati).

* * *

CONFINI

Il presente bene confina con Via dei Maceri su un lato perimetrale, ragioni XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX su un lato perimetrale, ragioni XXXX su un ulteriore lato perimetrale, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ



* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E

QUANTO PIGNORATO

Dagli accertamenti eseguiti, risulta corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

Si vedano allegate alla presente, estratto di mappa, elenco subalterni, planimetrie e visure

catastali per la rispondenza di cui sopra.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' - FORMALITA', VINCOLI E

ONERI (anche di natura condominiale)

Viene riportato quanto citato nell'atto di provenienza di compravendita dell'immobile,

del 12/03/2018 rep.n.3617 - raccolta n.2970 a rogito notaio dott. Michele Bucchi di

Faenza (vedi atto allegato), come di seguito:

"All'Art. 1) Consenso e oggetto

*.... **PARTI COMUNI** – COMPRENSIVAMENTE ALL'IMMOBILE IN OGGETTO*

VENGONO TRASFERITE ALLA PARTE ACQUIRENTE TUTTE LE PROPORZIONALI

COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI RELATIVE AL FABBRICATO DI CUI ESSO

IMMOBILE E' PARTE, AI SENSI DI LEGGE O PER DESTINAZIONE, CON

PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE PARTI COMUNI DISTINTE AL CATASTO

FABBRICATI DEL COMUNE DI LUGO CON I SEGUENTI SUB DEI PREDETTI FOGLIO

E PARTICELLA:

- SUB 6, VIA DEI MACERI, PIANO:T, B.C.N.C. (CONTATORI UTENZE COMUNI AI SUB

1, 2, 3, 4 ET 5);

COME RISULTANTE DALL'ELABORATO PLANIMETRICO CON ANNESSO ELENCO

DEI SUBALTERNI ASSEGNATI PRESENTATO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO –

CATASTO FABBRICATI – UFFICIO PROVINCIALE DI RAVENNA IN DATA 22 LUGLIO

2008 PROT. N. RA0112018.

All'Art. 4) Garanzie

"... SI PRECISA TUTTAVIA CHE IL TERRENO SU CUI SORGE IL FABBRICATO DI CUI

E' PARTE L'IMMOBILE IN OGGETTO E' INTERESSATO DA QUANTO SEGUE:

*- **PATTI E VINCOLI** NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI LUGO E DERIVANTI DALLA*

CONVENZIONE EDILIZIA PER SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL DOTTOR

RENATO GIGANTI, NOTAIO IN LUGO (RA), IN DATA 7 AGOSTO 1997, REPERTORIO

N. 25.783/4.919 TRASCRISSA A RAVENNA IN DATA 13 AGOSTO 1997 R.G. N. 10730

R.P. N. 7611;

- **PATTI E VINCOLI** NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI LUGO E DERIVANTI DALLA

CONVENZIONE EDILIZIA PER SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL DOTTOR

RENATO GIGANTI, NOTAIO IN LUGO (RA), IN DATA 13 NOVEMBRE 2006,

REPERTORIO N. 44.922/14.457 TRASCRISSA A RAVENNA IN DATA 23 NOVEMBRE

2006 R.G. N. 30251 R.P. N. 18270, SUCCESSIVAMENTE MODIFICATA E INTEGRATA

CON ULTERIORE SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL MEDESIMO NOTAIO

RENATO GIGANTI DI LUGO (RA), IN DATA 23 LUGLIO 2009, REPERTORIO N.

50.219/18.279, TRASCRISSA A RAVENNA IN DATA 30 LUGLIO 2009 R.G. N. 14603 R.P.

N. 8871.

Sull'immobile in oggetto gravano inoltre le normali imposte vigenti e non vi sono privilegi

fiscali."

Si segnala altresì che, oltre alle trascrizioni delle convenzioni edilizie come sopra citate

ai patti e vincoli dell'atto di compravendita, nella certificazione notarile si menziona

anche ad una servitù di elettrodotto come di seguito descritta:

"TRASCRISSA IN DATA 30 MAGGIO 2008 REG.GEN.N.11816, REG.PART.N.6967,

NASCENTE DA SERVITÙ DI ELETTRODOTTO PER SCRITTURA PRIVATA

AUTENTICATA NELLE FIRME DAL NOTAIO PALMIERI DI LUGO IN DATA 14

MAGGIO 2008, REP.N.350.378/30.274, A FAVORE DI "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A."

CON SEDE IN ROMA, GRAVANTE, TRA L'ALTRO, IL TERRENO RIPORTATO AL

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LUGO AL FOGLIO 77 CON L'ORIGINARIA

PARTICELLA 601."

* * *

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Non essendo in Condominio, non ci sono spese fisse di gestione e manutenzione.

* * *

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto indicato nella certificazione notarile, il diritto del debitore esecutato era di proprietà e non derivanti da censo, livello od uso civico ed i beni non risultavano gravati da tali pesi.

* * *

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere Censita al Catasto Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e la planimetria allegata.

Dal confronto visivo fra l'ultima planimetria catastale agli atti e lo stato di fatto, si evidenzia la conformità per quanto concerne la distribuzione interna dei locali. Per quanto concerne invece la destinazione del loro utilizzo, si fa presente che sul posto, al piano terra, il locale lavanderia così identificato in planimetria catastale e come da Permesso di costruire, è utilizzato come retro-cucina/angolo cottura ed il locale cucina/soggiorno adiacente è utilizzato solo come soggiorno. Tuttavia da un conteggio dei vani catastali della u.i., tale stato di fatto non influisce sulla consistenza e rendita catastale che rimangono invariate. Lo scrivente ritiene pertanto che non sia necessario alcun aggiornamento planimetrico, salvo eventualmente quanto indicato nel paragrafo "EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA

COSTRUZIONE IMMOBILE - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITA'"

* * *

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Non sussistono variazioni colturali (non pertinenti rispetto alla tipologia del bene).

* * *

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisto del bene, per quanto riportato nell'atto di compravendita del

2018, il signor [REDACTED] dichiarava di essere celibe nonché libero da unioni

civili e da convivenze di fatto regolate da contratto di convivenza e la signora [REDACTED]

[REDACTED] dichiarava di essere nubile nonché libera da unioni

civili e da convivenze di fatto regolate da contratto di convivenza.

Da una verifica effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Lugo, alla data del

07/08/2023, gli esecutati, risultano entrambi ancora di stato libero (si veda allegato).

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

- Ai signori [REDACTED] l'immobile in

oggetto era pervenuto in virtù di compravendita a rogito Notaio Bucchi di Faenza in data 12

marzo 2018, rep.n.3617/2970, trascritto a Ravenna il 28 marzo 2018 reg.part.3296, dal

signor [REDACTED]

- Al signor [REDACTED] il predetto immobile era pervenuto in virtù di atto di

compravendita a rogito Notaio Giganti di Lugo in data 27 luglio 2017, rep.n.63.081/26.676,

trascritto a Ravenna il 31 luglio 2017 reg.part.n.8999, dalla signora [REDACTED]

- Alla signora [REDACTED] il predetto immobile era pervenuto in virtù di atto di

compravendita a rogito Notaio Giganti di Lugo in data 30 luglio 2008, rep.n.48.434/17.064,

trascritto a Ravenna il giorno 1 agosto 2008, reg.part.n.10254, dalla società [REDACTED]

- Alla società "[REDACTED]" il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui è

parte l'immobile in oggetto, era pervenuto in virtù di titoli anteriori al ventennio:

atto di compravendita a rogito Notaio Giganti di Lugo in data 09 ottobre 1996,

rep.n.23.939/4.378, mediante il quale la società " [REDACTED] " nella persona del sig.

[REDACTED] acquista l'appezzamento di terreno libero da opere dal sig. [REDACTED]

Atto registrato a Lugo il 29/10/1996 al n° 796 serie 1 V e trascritto a Ravenna il giorno 25

ottobre 1996, reg.gen.n.13492 reg.part.n.9272.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedasi certificato notarile ai sensi dell'articolo 561 del codice di procedura civile, ex art.567

cpc, sostitutivo del certificato IPO-CATASTALE, ai sensi della L.n.302/1998, redatto dal

Dott. Massimo Gargiulo, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto di Ravenna, residente con

studio in Faenza alla Via Naviglio n.14 e depositato in Cancelleria in data 08/05/2023 da

parte attrice; nonché l'elenco sintetico delle note e formalità aggiornato al 07/09/2023

prodotto dalla sottoscritta per verifica di rispondenza, come di seguito riportate.

- ISCRIZIONI CONTRO

1-) **Iscrizione del 28/03/2018, Reg.Gen.n.5047 - Reg.Part.n.881; nascente da ipoteca**

volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Bucchi di

Faenza (RA) in data 12 marzo 2018, rep.n.3618/2971.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

totale di €.249.000,00, durata 27 anni.

Gravante sull'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo al foglio

77, particella 640 sub.2 (cat. A/2).

- **TRASCRIZIONI CONTRO**

2-) **Trascrizione del 06/04/2023, Reg.Gen.n.6690 - Reg.Part.n.4870 nascente da verbale di pignoramento immobili del 18/02/2023 rep.n.358/2023.**

Pubblico ufficiale: Tribunale di Ravenna Codice Fiscale 92001370391.

A favore: [REDACTED]

Relativamente all'unità in oggetto per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

- [REDACTED]

Relativamente all'unità in oggetto per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- [REDACTED]

Relativamente all'unità in oggetto per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Gravante sull'unità immobiliare in oggetto, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di

Lugo al foglio 77, particella 640 sub.2 (cat. A/2).

- **TRASCRIZIONI A FAVORE**

3-) **Trascrizione del 28/03/2018, Reg.Part.n.3296, Reg.Gen.n.5046, nascente da compravendita del 12/03/2018.**

Pubblico ufficiale: Notaio Bucchi di Faenza, rep.n.3617/2970 del 12/03/2018.

A favore: [REDACTED]

	[REDACTED] i quali acquistarono l'immobile dal	
	Sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno.	
	<u>Si segnalano in oltre, gravanti su tutto il terreno lottizzato:</u>	
	- Trascrizione in data 13 agosto 1997 Reg.Gen.n.10730, Reg.Part.n.7611, nascente da	
	convenzione edilizia per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Giganti di Lugo	
	in data 7 agosto 1997, rep.n.25.783/4.919, a favore del Comune di Lugo, gravante i terreni	
	riportati al Catasto Terreni del Comune di Lugo al foglio 77 con le originarie particelle 374,	
	390, 391, 392, 393, 394 e 395.	
	- Trascrizione in data 23 novembre 2006 Reg.Gen.n.30251, Reg.Part.n.18270, nascente da	
	convenzione edilizia per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Giganti di Lugo	
	in data 13 novembre 2006, rep.n.44.922/14.457, a favore del Comune di Lugo, gravante il	
	terreno riportato al Catasto Terreni del Comune di Lugo al foglio 77 con l'originaria	
	particella 581; relativa all'attuazione del piano particolareggiato di area a destinazione	
	residenziale con P.E.n.273/04.	
	- Trascrizione in data 30 maggio 2008 Reg.Gen.n.11816, Reg.Part.n.696/7, nascente da	
	servitù di elettrodotto per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Palmieri di	
	Lugo in data 14 maggio 2008, rep.n.350.378/30.274, a favore di "Enel Distribuzione S.p.a."	
	con sede in Roma, gravante, tra l'altro, il terreno riportato al Catasto Terreni del Comune di	
	Lugo al foglio 77 con l'originaria particella 601.	
	- Trascrizione in data 30 luglio 2009 Reg.Gen.n.14603, Reg.Rart.n.8871, nascente da	
	convenzione edilizia (a modifica ed integrazione della precedente trascritta a Ravenna il 23	
	novembre 2006 Reg.Part.n.18270) per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio	
	Giganti di Lugo in data 23 luglio 2009, rep.n.50.219/18.279, a favore del Comune di Lugo,	
	gravante, tra l'altro, l'immobile in oggetto.	
	(Si rimanda al certificato notarile e all'elenco delle formalità in allegato alla presente)	

* * *

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Posto che il bene in oggetto è pervenuto all'esecutato attraverso atto di compravendita e non per via successoria, come indicato nella certificazione notarile, rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante nel più prossimo titolo di acquisto, non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

* * *

REGIME FISCALE – CONDIZIONE IVA

La vendita del bene sarà soggetta alla imposta di registro applicata in maniera proporzionale a seconda dei casi. (oltre alle imposte catastali ed ipotecarie pagate in maniera fissa e forfettaria).

* * *

EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA COSTRUZIONE IMMOBILE**REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITA'**

Da ricerche svolte dallo scrivente, presso l'archivio informatico dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Lugo, si elencano di seguito le concessioni edilizie reperite, inerenti all'immobile in oggetto:

○ **PERMESSO DI COSTRUIRE** rilasciato in data 02/03/2007 al Prot.n.5898 - Pratica edilizia n.833/2006 – riferimento fabb.A costituito da n.5 villette a schiera. (si allegano: frontespizio del permesso rilasciato)

○ **S.C.I.A. in VARIANTE** al Prot.n.22655 del 23/05/2012 – Pratica n.337/2012 (si allegano: frontespizio di presentazione S.C.I.A.)

○ **S.C.I.A. in VARIANTE** al Prot.n.27056 del 15/07/2014 – Pratica n.1097/2014 (si allegano: frontespizio di presentazione S.C.I.A. e grafico del “fabbricato A” dello stato variato con dettaglio dell'unità imm. in oggetto)

○ **COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI / DOMANDA PER IL RILASCIO DEL**

CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' del 23/02/2015 al

Prot.Gen.9197 del 05/03/2015; avendo ultimato i lavori in data 20/02/2015 (si allega: frontespizio di presentazione).

In assenza di diniego o di altri atti interruttivi del termine, su detta istanza deve ritenersi formato il silenzio-assenso a norma del D.P.R. 380/2001 e dalla Legge Regionale n. 15/2013

Dal confronto visivo fra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto riportato dall'ultimo progetto concessionato, si evidenzia la conformità per quanto concerne l'involucro edilizio e

la distribuzione interna dei locali. Per quanto concerne invece la destinazione del loro utilizzo, si fa presente che sul posto, al piano terra, il locale lavanderia così identificato da

progetto, è utilizzato come retro-cucina/angolo-cottura ed il locale cucina/soggiorno adiacente è utilizzato solo come soggiorno, sarebbe necessario ripristinare la destinazione

d'uso, mettendo la cucina dove ora c'è solo il soggiorno.

Se non si volesse ripristinare allo stato di fatto, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, valutare se accedere ad eventuali sanatorie per

violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/2001 N.380, della L.47/85, nonché della L.R.N.23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni, dietro

eventuale corresponsione di sanzione edilizia, oltre le spese tecniche di redazione pratica edilizia in sanatoria da parte di un tecnico abilitato a cui vanno aggiunti iva ed accessori ed

aggiornamento della planimetria catastale.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo avvenuto il 26/09/2023 alla presenza del custode giudiziario dott.ssa ELISA PIOMBI BARNABE' ed alla mia in qualità di C.T.U., l'immobile risultava

occupato, non dal debitore esecutato, ma dai Sigg. [REDACTED] con CF:

	 in forza	
	di regolare contratto di locazione abitativa, di cui ci hanno fornito copia.	
	Dalla visura presso lo sportello dell'Agenzia delle Entrate, tale contratto risulta essere stato stipulato in data 02/11/2022 e regolarmente registrato entro i termini, in data 02/05/2023 al numero 1018 serie 3T, ufficio di Faenza.	
	Essendo stato registrato telematicamente, non è stato allegato il testo del contratto in quanto non c'è l'obbligatorietà, pertanto le indicazioni sono prese dalla copia fornita dai conduttori.	
	La durata del contratto è prevista di anni 3 dal giorno 02/11/2022 sino al 01/11/2025.	
	Corrispettivo annuo stabilito con cedolare secca pari ad euro 7.440,00 corrisposto in n.12 rate eguali anticipate di euro 620,00 ciascuna entro e non oltre il 01 di ogni mese.	
	Alla scadenza dei 3 anni (1+2 di proroga) ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.	
	Il canone viene aggiornato ogni anno in misura del 75% della variazione Istat esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la cedolare secca. Tuttavia avendo il locatore optato per il regime della cedolare secca sugli affitti, di cui al D.L.gs 14/03/2011 n.23 dichiara, ad ogni conseguente effetto di legge, di rinunciare alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone come sopra previsto.	
	E' facoltà del conduttore recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.	
	Essendo la data di inizio contratto il 02/11/2022 ma registrato in data 02/05/2023, data successiva alla data di trascrizione del pignoramento del 06/04/2023, si ritiene NON opponibile alla procedura.	

(Si vedano in allegato: *Verbale di primo accesso, Contratto di locazione abitativa agevolata, visura Agenzia delle Entrate inerente la registrazione del contratto*).

Si ritiene l'immobile da liberarsi.

* * *

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI

La documentazione fotografica viene allegata alla presente perizia, a completa descrizione dell'immobile.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto è situato in località Ca' di Lugo, piccolo centro abitato a pochi km da Sant'Agata Sul Santerno, a nord di Lugo.

Si tende a precisare che seppur l'immobile sia ubicato in prossimità del fiume Santerno, il quartiere non è stato coinvolto dall'alluvione del maggio 2023 che ha colpito il territorio Romagnolo.

- PREMESSA

Trattasi di porzione da cielo a terra di fabbricato, posta in Comune di Lugo (RA), frazione Cà di Lugo, con accesso indipendente da Via dei Maceri n.27 e più precisamente, di una villetta a schiera sviluppata sui piani terreno e primo con pertinenziali corti esclusive, l'una sul fronte e l'altra sul retro.

Il fabbricato di cui l'unità fa parte è stato edificato nel 2006 ed è il "fabbricato A" di una lottizzazione di n.3 corpi di fabbrica residenziali A – B – C, è composto di n.5 villette a schiera oltre a parti comuni (Beni Comuni Non Censibili) quali: contatori utenze comuni ai sub. 1, 2, 3, 4 e 5 (come si evince da quanto riportato nell'elaborato planimetrico catastale e relativo elenco subalterni, in allegato, riferito al fabbricato).

Entrambe le corti di pertinenza sono pavimentate con autobloccante in betonella. Recinzioni

di confine in rete metallica e paletti in ferro. Cancelli in metallo zincato per l'accesso diretto

pedonale e carrabile sul fronte da Via dei Maceri, con possibilità di posto auto interno.

Il fabbricato è stato costruito con i criteri tradizionali della costruzione, struttura portante in muratura con cordoli e pilastri in c.a.; solai in latero-cemento e tetto in falda a più acque con

manto di copertura in tegole, cornicioni in c.a. Grondaie, pluviali e scossaline in rame.

Paramento murario intonacato e tinteggiato di colore giallo ocre con elementi in mattoni a vista a marcatura degli architravi sopra le aperture di porte e finestre. Pensiline sopra le

porta-finestre di ingresso sia per il fronte che per il retro anch'esse in c.a. con manto di copertura in tegole portoghesi.

L'unità abitativa in oggetto si compone dei seguenti locali:

- al piano terra: soggiorno, angolo-cottura/retro-cucina e bagno con anti bagno;

- al piano primo: disimpegno dal vano scala, bagno, ripostiglio, camera da letto singola e camera da letto doppia.

- Il grado delle finiture interne e lo stato di conservazione sono nel complesso buone:

DESCRIZIONE FINITURE

○ Al piano terra, sia per i locali della zona giorno che bagno, i pavimenti sono in ceramica/gres commerciale di dimensioni variabili, posati fugati e stuccati in colorazioni tenui giallo/beige chiaro, i battiscopa sono in legno.

Al primo piano i pavimenti dei locali della zona notte sono in parquet di legno a listelli, i battiscopa sono in legno. Il bagno ha pavimento in ceramica/gres come per il piano terra in colorazione tenue azzurro chiaro.

○ I rivestimenti dei due bagni sono in ceramica, di altezza 2,00 m circa; rivestimento della zona cottura in tessere di mosaico fino a quasi tutt'altezza;

○ La scala ha pedate ed alzate rivestite in granito rosa come pure il battiscopa; corrimano a parete in tubolare di acciaio;

○ I soffitti sono tinteggiati con tempera di colore bianco; pareti tinteggiate con

tempera di colore bianco e/o altro colore tenue giallo/beige chiaro;

○ Le porte interne sono in legno laminato di colore bianco per la cucina e ciliegio per

tutti gli altri locali, ferramenta in metallo;

○ Finestre: telai in legno con vetro camera, ferramenta in metallo; scuroni esterni

anch'essi in legno, banchine in marmo;

○ Bagni dotati di piatto doccia in ceramica senza box, solo tenda al piano terra e al

primo piano con box doccia. Entrambi con sanitari quali water e lavandino per il

piano terra e water, bidet e lavandino per il primo piano; tutto in ceramica, presenti

tutte le rubinetterie, tutto funzionante;

○ Impianto elettrico: sottotraccia, con sufficienti punti luce e prese, completo di

frutti, perfettamente funzionante; non è stata reperita la relativa dichiarazione di

conformità;

○ Impianto di riscaldamento autonomo erogato da caldaia stagna, Mod. "Immergas

Eolo Superior 24 kw", ubicata in cucina e diffuso tramite elementi radianti in

alluminio, disposti nei vari locali; reperito il libretto di impianto e manutenzione al

26/09/2022; non è stata reperita la dichiarazione di conformità;

○ Impianto di condizionamento erogato da split ubicato nel disimpegno al primo

piano e motore esterno montato sulla parete esterna sul retro sopra la tettoia;

Non essendo state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, sarà

cura dell'aggiudicatario verificare la regolarità e/o la messa a norma di tutti gli impianti

tecnologici.

- I mobili e gli arredi presenti durante il sopralluogo, non sono oggetto di esecuzione.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, **pari alla superficie esterna lorda (S.E.L.)**,

puramente a titolo indicativo, è la seguente:

- **unità abitativa**, P. T-1:

Locali abitativi	mq.108.00	(computati al 100%)	mq.108.00
------------------	-----------	---------------------	-----------

Corti esclusive di pertinenza fronte e retro tot. mq. 90.00 di cui computati:

$(25 \times 10\%) + ((90 - 25) \times 2\%) = 2.5 + 1.3 =$	mq. 3.80
---	----------

Totale superficie commerciale mq. 111.80

Arrotondato per eccesso a mq. 112,00

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di una villetta a schiera sviluppata ai piani terreno e primo con pertinenziali corti esclusive, l'una antistante e l'altra retrostante, posta in Comune di Lugo (RA), frazione Cà di Lugo, con accesso indipendente da Via dei Maceri n.27.

Si tende a precisare nuovamente che seppur l'immobile sia ubicato in prossimità del fiume Santerno e vicino alla frazione di Sant'Agata Sul Santerno, il quartiere in cui è sito l'immobile, non è stato coinvolto dall'alluvione del maggio 2023 che ha colpito il territorio Romagnolo.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, delle opere di finitura, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato**

a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tenuto conto che trattasi di **bene oggetto di Procedura Esecutiva**, considerando i valori riportati dall'Osservatorio del

Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- 1° semestre 2023; per fascia/zona extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI,

codice di zona R1, Microzona catastale 0, il quale per una tipologia con destinazione

RESIDENZIALE, tipologia prevalente ABITAZIONI CIVILI, con stato conservativo

NORMALE, varia da un importo minimo di €.770,00 ad uno massimo di €.1.150,00.

Pertanto considerando in particolare la posizione dell'immobile, lo stato di conservazione, il

periodo di costruzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché le dotazioni

impiantistiche e quant'altro di interesse per la stima, si assume il valore MASSIMO fra i due

prezzi unitari, pari a:

- Valore abitazione €/mq.1.150,00 x mq. 112,00 = €. 128.800,00

* * *

DEPREZZAMENTI

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

-1) Relativamente allo stato di uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possano ritenersi comprese nello

stato conservativo normale cui si riferiscono i valori assunti, in ragione in particolare delle

finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene, **ritengo di non dovere applicare**

alcuna detrazione sul valore.

-2) Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante l'esistenza di un contratto di affitto regolarmente

registrato seppur successivamente al pignoramento e fermo restando che l'immobile sarà in

ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **ritengo di applicare una**

detrazione del 5% del valore.

-3) Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, ritenendo che possa essere

- Valore da inserire nel bando €. **110.500,00**

(Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)

* * *

NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI

Come precedentemente descritto, non ci sono comproprietari non eseguiti.

* * *

DIVISIBILITA'

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

* * *

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Trattasi di porzione da cielo a terra di fabbricato, posta in Comune di Lugo (RA), frazione Cà di Lugo, con accesso indipendente da Via dei Maceri n.27 e più precisamente, di una villetta a schiera sviluppata sui piani terreno e primo con pertinenziali corti esclusive, l'una sul fronte e l'altra sul retro.

Il fabbricato di cui l'unità fa parte è stato edificato nel 2006 ed è il "fabbricato A" di una lottizzazione di n.3 corpi di fabbrica residenziali A – B – C, ed è composto di n.5 villette a schiera oltre a parti comuni (Beni Comuni Non Censibili) quali: contatori utenze comuni ai sub. 1, 2, 3, 4 e 5 (come si evince da quanto riportato nell' elaborato planimetrico catastale e relativo elenco subalterni, in allegato, riferito al fabbricato).

I mobili e le pareti in arredo presenti durante il sopralluogo, non sono oggetto di esecuzione.

L'unità abitativa si compone dei seguenti locali:

- al piano terra: soggiorno, retro-cucina/angolo-cottura e bagno con anti bagno;

- al piano primo: disimpegno dal vano scala, bagno, ripostiglio, camera da letto singola e

- risultando il canone di locazione annuo concordato pari ad €.7.440,00, ad oggi **si ritiene**

congruo in quanto superiore al canone commerciale determinato in €.5.376,00.

* * *

FORMAZIONE IN LOTTI

In merito alla possibilità di formazione in lotti, si esclude tale in quanto il bene è unico.

* * *

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Non si ravvisa l'esistenza di procedura di espropriazione per pubblica utilità sull'immobile.

* * *

CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

- Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito in Comune di Lugo

località Cà di Lugo (Ra), Via Dei Maceri n.27 – posto al piano terra e primo, distinto al

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 77, Particella 640 sub. 2

€. 110.500,00

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara

a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna, 06 dicembre 2023

IL CONSULENTE TECNICO

Alessandrini Geom. Isabella

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Verbale di 1° accesso all'immobile del 26/09/2023
3. Documentazione catastale:

a) Visura storica per immobile Catasto Urbano

b) Visura storica per immobile Catasto Terreni

c) Planimetria catastale

d) Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni assegnati

e) Estratto di mappa catastale – Catasto Terreni

4. Concessioni edilizie:

a) PERMESSO DI COSTRUIRE del 02/03/2007 al Prot.n.5898, Pratica edilizia n.833/2006

b) S.C.I.A. in VARIANTE al Prot.n.22655 del 23/05/2012

c) S.C.I.A. in VARIANTE al Prot.n.27056 del 15/07/2014

d) DOMANDA PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' del 25/02/2015 al Prot.n.7937, Pratica n.86/2015/AG

5. Certificati anagrafici:

a) Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia, di stato civile –

[REDACTED]

b) Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia, di stato civile –

[REDACTED]

6. Ispezioni ipotecarie: elenco formalità

7. Atti di compravendita:

a) Rep.n.3617/2970 del 12 marzo 2018 (notaio Bucchi di Faenza)

b) Rep.n.23939/4378 del 09 ottobre 1996 (notaio Giganti di Lugo)

8. Certificazione notarile

9. Contratto di locazione abitativa agevolata e visura di registrazione Agenzia delle

Entrate