

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 114/2019 R.G.E.

PROMOSSO DA

-----, QUALE TUTORE DELLA MINORE -----

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ARCH. FABRIZIO FONTANA

via M. D'Azeglio, 38 – 48121 Ravenna (RA)

Tel. 0544 215424

Mail archlabo@libero.it – PEC fabrizio.fontana2@archiworldpec.it

Ravenna, 5 ottobre 2020

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PAOLO GILOTTA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 114/2019 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE -----, QUALE TUTORE DELLA MINORE

(avv. -----)

contro

ESECUTATO -----

* * *

LOTTO N. 3

**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE E FABBRICATO ADIBITO A USI
INDUSTRIALI SITI A LUGO, LOCALITÀ PASSOGATTO (RA), VIA FIUMAZZO
N. 440, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI LUGO,
FOGLIO 19, PARTICELLA 453, SUBB. 3 E 4**

* * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene risulta essere catastalmente composto da n. 2 unità immobiliare di cui una ad abitazione ed un'unità funzionale all'utilizzo industriale (in verità un deposito, già di origine agricola) in un complesso di fabbricati già di origine rurale (ora urbani) a piano terra e primo, oltre ampia area cortilizia e pertinenze.

L'immobile è situato in Comune di Lugo, in prossimità della località di Passogatto, con accesso carrabile da via Fiumazzo n. 440, in posizione laterale alla strada provinciale ed in prossimità del fiume Santerno, in zona rurale, non immediatamente prossima ai principali servizi.

Le unità, con accesso carrabile indipendente dalla strada attraverso sottostrada a servizio anche di altri fabbricati, sono così costituite: nel fabbricato principale abitazione con a piano terra due camere (soggiorno/cucina) ed ingresso; a piano primo quattro camere, disimpegno, ripostiglio, zona giorno, WC e disimpegno; sempre nel fabbricato principale: servizi/depositi con n. 2 vani a deposito a piano terra, un vano a deposito a piano primo (accessibile solo dall'esterno, senza scala). In altro corpo di fabbrica: n. 2 depositi a piano terra e un vano a deposito a piano primo

(accessibile da scala interna).

Lo stato di conservazione non è particolarmente buono, con caratteristiche e finiture datate, spesso non completate, in genere di carattere economico.

Sussistono difformità rispetto alle pratiche edilizie e alle planimetrie catastali, nonché opere non autorizzate.

Superficie reale: abitazione complessivamente circa mq 237, servizi circa mq 332, area cortilizia circa mq 1.976. Superficie commerciale: circa mq 276 per l'abitazione e circa mq 325 per i servizi.

Rimandando anche alla documentazione fotografica redatta e prodotta in allegato, le caratteristiche del fabbricato possono riportarsi come segue, per quanto rilevabili durante il sopralluogo:

- struttura del fabbricato:
 - struttura presumibilmente in muratura di mattoni pieni
 - solai presumibilmente in latero cemento e/o altra tipologia tradizionale
 - scala interna presumibilmente in cemento e/o laterizio
 - copertura presumibilmente in laterizio con manto di copertura a tegole in laterizio
- finiture esterne del fabbricato e dell'unità immobiliare:
 - pareti esterne in muratura, in parte intonacata e tinteggiata in precarie condizioni a colore chiaro, necessitante ampia manutenzione
 - infissi esterni con scuri esterni di colore verde, generalmente con vetro

- semplice, in generale di eterogenea tipologia e caratteristiche
- portoncino di ingresso alluminio anodizzato in colore ottone
 - portone di accesso in lamiera zincata
 - canali di gronda e pluviali apparentemente in rame e/o lamiera verniciata
 - spazi esterni generalmente non pavimentati, a stabilizzato
 - bancali/soglie in granito
- finiture e caratteristiche interne:
 - pareti intonacate al civile e tinteggiatura di colore generalmente chiaro, necessitante completa ripresa e rinnovamento
 - porte interne in legno tamburato
 - pavimenti in ceramica decorata (risalente al periodo dell'originaria costruzione) con motivi variegati e/o semplice di carattere economico e datato
 - pavimenti e rivestimenti nei bagni e in cucina in ceramica con caratteristiche economiche
 - bagni/dotati di sanitari e rubinetterie, con caratteristiche mediocri
 - impianto di riscaldamento autonomo, di cui il futuro acquirente dovrà verificare il funzionamento, l'efficienza e la conformità alle vigenti normative (non è stata reperita dichiarazione di conformità)
 - impianto elettrico sottotraccia (ed in parte fuori traccia), di cui il futuro acquirente dovrà verificare l'efficienza e la conformità alle vigenti normative (non è stata reperita dichiarazione di conformità)

- considerazioni generali:
 - lo stato di manutenzione è modesto, necessitante in ogni caso di un consistente intervento di manutenzione e rinnovamento in ipotesi di effettivo utilizzo abitativo
 - presenza di alcune tettoie di ampie dimensioni non autorizzate e di cui prevedere la rimozione
 - presenza di impianto fotovoltaico in copertura al fabbricato principale, con caratteristiche da verificare da parte del futuro acquirente

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo del 09/07/2020) viene allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione dell'immobile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 31/12/2019, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo:

- beni intestati a:
 - -----, nato a ----- il --/--/----, C.F. -----, **in proprietà per 1/3**
 - -----, nato a ----- il --/--/----, C.F. -----, **in proprietà per 1/3**
 - -----, nato a ----- il --/--/----, C.F. -----, **in proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni con -----**

- -----, nata a ----- il --/--/----, C.F. -----, **in proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni con -----**
- dei seguenti beni:
 - Catasto Fabbricati, Comune di Lugo, Foglio 19, Particella 453, Subalterno 3, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale: totale: 194 m², totale escluse aree scoperte: 194 m², Rendita Euro 330,53, Indirizzo via Fiumazzo n. 440 piano T-1
 - Catasto Fabbricati, Comune di Lugo, Foglio 19, Particella 453, Subalterno 4, Categoria D/7, Rendita Euro 745,00, Indirizzo via Fiumazzo n. 440 piano T-1

Le unità sopradette insistono su area distinta al Catasto Terreni del Comune di Lugo, Foglio 19, Particella 453, Superficie 22 are 95 ca, Qualità Ente Urbano

CONFINI

Ragioni -----/----- (part. 526),
 -----/----- (part. 154),
 -----/----- (part. 452),
 -----/----- (part. 362), strada comunale via Fiumazzo,
 salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze

nella loro materializzazione in sito, eventualmente anche mediante procedure di riconfinamento e sulla base dei frazionamenti e/o delle mappe di impianto.

PROPRIETÀ

Come detto, da un punto di vista catastale, le unità immobiliari risultavano alla data del 31/12/2019 intestate a:

- -----, nato a ----- il --/--/----, C.F. -----, **in proprietà per 1/3**
- -----, nato a ----- il --/--/----, C.F. -----, **in proprietà per 1/3**
- -----, nato a ----- il --/--/----, C.F. -----, **in proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni con -----**
- -----, nata a ----- il --/--/----, C.F. -----, **in proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni con -----**

Nella certificazione notarile del Notaio Paolo Mario Plessi (RA) del 25/06/2019, redatta su incarico del precedente, la proprietà (limitatamente alla quota dell'esecutato) veniva indicata analogamente.

Nell'atto di provenienza (atto di compravendita del 31/07/2001, Notaio V. Palmieri di Lugo (RA), Rep. 266.894/16.614, trascritto il 23/08/2001 ai nn. 16.102/9.940), la proprietà veniva individuata analogamente.

PROVENIENZA DEL BENE

Nella certificazione notarile del Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice (RA) del 25/06/2019, viene riportato che:

Gli immobili in oggetto sono attualmente di piena ed assoluta proprietà del signor -----, come sopra generalizzato, in forza dei seguenti titoli:

Bene 3)

- *Il signor ----- ha acquistato la quota in ragione di 1/3 (un terzo) dei suddetti beni in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo in data 31 luglio 2001 repertorio 2666894 trascritto a Ravenna il 23 agosto art. 9940, danti causa i signori ----- e -----, già proprietari da epoca anteriore al ventennio.*

Quale più prossimo titolo d'acquisto, si riporta in allegato atto di compravendita del 31/07/2001, Notaio V. Palmieri di Lugo (RA), Rep. 266.894/16.614

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Nella certificazione notarile del Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice (RA) del 25/06/2019, viene riportato che:

Sull'immobile in oggetto non gravano per il ventennio iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o privilegi di alcun genere a tutto il 25 giugno 2019, ad eccezione di:

Bene 3)

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Ravenna il 30 maggio 2019 art. 6763 a favore di ----- e contro -----.
- **ipoteca volontaria** iscritta a Ravenna il 26 ottobre 2010 art. 4703 a favore "-----" per la somma complessiva di euro 64.800,00 contro -----, -----, -----, ----- a garanzia di un mutuo fondiario di originari euro 36.000,00.

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile, rispetto alla quota oggetto di pignoramento. Sulla base delle verifiche condotte alla data del 17/07/2020, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento, rispetto alla quota oggetto di pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica al momento del trasferimento, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile e per la quota oggetto di pignoramento, sono quindi le seguenti:

- iscrizione ai nn. 20.075/4.703 del 26/10/2010
- trascrizione ai nn. 10.113/6.763 del 30/05/2019

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

Le planimetrie catastali, in atti dal 09/04/2001 (sub. 3) e dal 09/11/2018 (sub. 4), sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, come indicato nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica e agibilità", si segnalano alcune difformità tra le planimetrie e lo stato dei luoghi, quali a titolo indicativo:

- la modifica nella distribuzione interna a piano terra della porzione già abitativa del corpo di fabbrica principale
- la modifica nella distribuzione interna a piano terra già a servizi agricoli del

corpo di fabbrica principale

- la formazione di tettoia in struttura metallica in adiacenza al corpo di fabbrica principale
- la modifica nella distribuzione interna a piano primo già abitativa del corpo di fabbrica principale
- la diversa conformazione interna nel corpo di fabbrica secondario (ad uso servizi), con realizzazione di scala interna di accesso al piano primo.
- la formazione di tettoia in struttura metallica in adiacenza al corpo di fabbrica secondario

che potranno essere rese completamente conformi allo stato dei luoghi a cura e spese del futuro acquirente, secondo quanto espresso nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità", anche con le operazioni catastali connesse (salvo nei casi di preventiva necessità di rimozione/demolizione).

Si segnala infine la presenza di un impianto fotovoltaico di dimensioni non ridotte nella copertura del fabbricato principale, rispetto a cui il futuro acquirente potrà valutare l'eventuale necessità di accatastamento come unità immobiliare autonoma.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice (RA) del 25/06/2019, prodotta dal precedente, rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, non risultano al ventennio riferimenti ad omissioni fiscalmente connesse a provenienza per via successoria.

Si ritiene in ogni caso di precisare che, sulla base di successive verifiche ipotecarie

condotte, non risulta trascritta – ancorché ultraventennale – l'accettazione tacita di eredità del sig. -----, nato a ----- il --/--/----, C.F. -----, deceduto il 27/11/1994 a favore dei nipoti -----, nata a ----- il --/--/----, C.F. ----- e -----, nato a ----- il --/--/----, C.F. -----, oggetto di denuncia di successione del 11/08/1995, Ufficio del Registro di Portomaggiore, Rep. 72/217, trascritto il 16/08/1995 ai nn. 11.491/7.836.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Sulla base del sopralluogo svolto in data 09/07/2020, alla presenza del delegato del custode e del comproprietario sig. -----, oltre al tecnico di parte eseguita geom. -----, veniva dichiarato che l'immobile "a civile abitazione è nella detenzione del signor ----- in forza di contratto di comodato registrato ad uso gratuito [e che] il deposito invece è nella detenzione dei comproprietari ed in utilizzo della ditta individuale facente capo al signor ----- denominata -----".

Secondo la documentazione anagrafica fornita dal Comune di Lugo in data 15/01/2020, dando atto che l'esecutato e i comproprietari risiedevano ad altri indirizzi, venivano indicati quali residenti presso l'immobile i sig.ri:

- -----, nata a ----- (-----) il --/--/----, C.F. -----, residente in via Fiumazzo 440 dal 01/02/2012
- -----, nato a ----- (-----) il

--/--/----, C.F. -----, residente in via Fiumazzo 440 dal
13/02/2007

- -----, nato a ----- (-----) il
--/--/----, C.F. -----, residente in via Fiumazzo 440 dal
13/02/2016

- -----, nato a ----- (-----) il
--/--/----, C.F. -----, residente in via Fiumazzo 440 dal
01/02/2012

Sulla base delle informazioni richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna ed ottenute in data 20/01/2020, non veniva riferita la presenza di contratti di locazione, per quanto venisse precisato che *“presso l'Ufficio Territoriale di Forlì è stato registrato un contratto di comodato in data 30.12.2010 al n. 9411, a cui hanno partecipato anche i tre soggetti comproprietari dell'immobile inserito alla lettera c”*. Benché richiesto al citato Ufficio Territoriale, non veniva dato riscontro allo scrivente. In ogni caso, rimettendosi ad ogni decisione dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato, stante la tipologia di contratto non opponibile alla procedura, si ritiene conseguentemente l'immobile libero (ovvero da liberarsi) al decreto di trasferimento (salvo diversa determinazione derivante dall'eventuale giudizio di divisione).

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo “Atti pregiudizievoli”, in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

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

In merito ad oneri di natura condominiale, trattandosi di unica unità immobiliare insistente su un lotto autonomo e con accesso autonomo dalla strada, già utilizzato da unico nucleo familiare, l'immobile deve intendersi non inserito in condominio e dunque non sussistere oneri di natura condominiale.

Sulla base dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni estratto presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, rientrano tra le parti comuni afferenti **esclusivamente** alle unità costituenti il lotto, i seguenti B.C.N.C. distinti al Catasto Fabbricato del Comune di Lugo, Foglio 19, Particella 453:

- Sub. 1, B.C.N.C. (corte), comune ai subb. 3 e 4

Si segnala infine che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 31/07/2001, Notaio V. Palmieri di Lugo (RA), Rep. 266.894/16.614) veniva riportato che:

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, nonché sotto l'osservanza dell'atto d'obbligo trascritto il 10 luglio 2001 art. 7426.¹

1 Si riporta dalla Sezione D della nota di trascrizione del 10/07/2011 ai nn. 12.501/7.426:

I SIGNORI -----, E -----, HANNO VINCOLATO AI FINI EDILIZI, ED IN PARTICOLARE PER IL RISPETTO DEGLI INDICI DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA PREVISTI DALLA VARIANTE GENERALE DEL PRG DEL COMUNE DI LUGO ADOTTATA, IL TERRENO, DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LUGO AL FOGLIO 19 , MAPPALI 38, 452, 453 DI SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A MQ. 65016 E PIU' PRECISAMENTE INDIVIDUATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE.SI

Dichiara la parte venditrice che i beni venduti lei spettano ed appartengono per giusti e legittimi titoli e precisamente per successione in morte di ----- deceduto il 27 novembre 1994 (Den.n.72 vol 217 registrata a Portomaggiore) e che i medesimi sono liberi ed esenti da ogni iscrizione, trascrizione, privilegio, comunione legale, censo, livello, affitto, vincolo e peso qualsiasi e per tali li assicura e garantisce, senza obbligo di consegna di documenti.

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Trattandosi di unità immobiliare indipendente, insistente su un lotto autonomo, l'immobile deve intendersi non inserito in condominio e dunque non sussistano spese condominiali.

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, si ribadisce l'assenza di spese condominiali e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI

DESTINAZIONE URBANISTICA

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici.

Secondo la Tavola dei Vincoli del C.U.T. dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna,

E PRECISATO CHE L'AREA COSÌ VINCOLATA NON AVRÀ PIÙ POTENZIALITÀ EDIFICATORIA PROPRIA ANCHE NEL CASO DI VENDITA O DI SCORPORE DEI TERRENI O DEGLI EDIFICI; I SIGNORI -----, E ----- HANNO DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA:

- CHE NEI CASI DI INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI CON L'ATTO CHE SI PRODUCE, SI APPLICHERANNO LE SANZIONI PREVISTE DALLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N.47;

- CHE GLI OBBLIGHI CONTENUTI NELL' ATTO, VALGONO SIA PER I I SIGNORI -----, E -----, SUOI EREDI ED AVENTI CAUSA, IMPEGNANDOSI A RENDERE EDOTTI GLI EVENTUALI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO DEL CONTENUTO DELL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO.

E COME MEGLIO ALL'ATTO D'OBBLIGO AL QUALE SI FA ESPRESSO RIFERIMENTO.

l'area (in parte) è in generale soggetta alla tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte Terza del D.Lgs 42/2004). In particolare, *“l'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di 150 metri dalle sponde o piedi dell'argine dei corsi d'acqua è indicativa, in fase di progettazione dovranno essere calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto. La realizzazione delle opere e degli interventi edilizi consentiti riguardanti gli immobili e le aree di cui sopra sono sottoposti al procedimento autorizzativo previsto dall'articolo 146 del D.lgs 42/2004.”*

In particolare, il CUT (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Lugo n. 18 del 21/03/2019 e pubblicazione sul BUR n°120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Ambiente e paesaggio:
 - Vincolo paesaggistico (Fiumi, torrenti, corsi d'acqua - comma c) [Scheda AP01], in parte
 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale [Scheda AP06], in parte
 - Dossi di ambito fluviale recente [Scheda AP08]
- Impianti e infrastrutture
 - Sede stradale e relativa fascia di rispetto [Scheda II01], in parte
- Storico culturale e testimoniale
 - Area a basso rischio archeologico [Scheda SCT10]

- Vulnerabilità e sicurezza
 - Fasce di pertinenza fluviale [Scheda VS02]
 - Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2) [Scheda VS07]
 - Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) [Scheda VS08]
 - Aree soggette a rischio sismico: III livello [Scheda VS12]

In particolare, il PSC (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Lugo n. 19 del 21/03/2019 e pubblicazione sul BUR n°120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva [art. 5.10]

In particolare, il RUE (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Lugo n. 21 del 21/03/2019 e pubblicazione sul BUR n°120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva [art. 4.6.1]

Per la tipologia di immobile in questione (abitazione e servizi agricoli insistente su area di terreno inferiore a 5.000 mq), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Premettendo che i più prossimi titoli d'acquisto (atto di compravendita del 31/07/2001, Notaio V. Palmieri di Lugo (RA), Rep. 266.894/16.614) relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie riportavano rispettivamente:

La parte venditrice dichiara:

1) - con riferimento alla Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche e integrazioni:

- che le opere relative alla costruzione in oggetto sono state iniziate in data anteriore all'1 settembre 1967, indi è stata rilasciata dal Comune di Lugo Autorizzazione Edilizia per Cambio d'Uso da Rurale ad Urbano in data 24 luglio 2001 prot. 20096 pratica edilizia 507 e che successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere concessioni ad edificare o autorizzazioni;

sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, nonché di quanto indicato nel titolo d'acquisto e riferendo che l'attuale fabbricato era stato edificato antecedentemente al 1967, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- autorizzazione edilizia per cambio d'uso da rurale a urbano del 24/07/2001, prot. 20096/2001, prat. ed. 507/2001

Sulla base del sopralluogo svolto, per quanto direttamente visionabile nell'ambito del sopralluogo peritale e per le parti direttamente accessibili, devono segnalarsi le seguenti difformità:

- modifica nella distribuzione interna a piano terra della porzione già abitativa del corpo di fabbrica principale (con variazione della parete di suddivisione tra cucina e pranzo, chiusura del collegamento tra cucina e ingresso)
- modifica nella distribuzione interna a piano terra già a servizi agricoli del corpo di fabbrica principale (con formazione di partizioni interne nella ex-stalla e formazione di WC nel ricovero attrezzi, oltre a realizzazione di cella frigorifera)
- formazione di tettoia in struttura metallica in adiacenza al corpo di fabbrica principale
- modifica nella distribuzione interna a piano primo già abitativa del corpo di

fabbrica principale (con formazione di una articolata zona giorno dalla camera da letto principale, attraverso realizzazione di partizioni di divisione e chiusura del collegamento con il vano ex-fienile, ora accessibile solamente dall'esterno, anche con la realizzazione di ulteriore apertura)

- diversa conformazione interna nel corpo di fabbrica secondario (ad uso servizi), con realizzazione di scala interna di accesso al piano primo. Il solaio di piano primo (comunque di origine remota) appare realizzata nella porzione speculare a quella rappresentata nei grafici, oltre alla variazione della aperture presenti
- formazione di tettoia in struttura metallica in adiacenza al corpo di fabbrica secondario
- ulteriori lievi difformità rispetto a corpi minori

Premesso quanto sopra e fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura del futuro acquirente con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, sulla base del sopralluogo e del rilievo sommario e generale svolto e rimandando in ogni caso anche alle future modalità di utilizzo, stante anche il vincolo sussistente su parte delle aree in oggetto, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il futuro acquirente potrà in generale valutare la regolarizzazione:

- attraverso pratica edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria e/o SCIA in sanatoria)

per le parti effettivamente regolarizzabili e conformi agli strumenti urbanistici

A seguito e nell'ambito della pratica edilizia, dovrà procedersi anche all'aggiornamento delle planimetrie catastali

- rimozione/demolizione della porzioni in ampliamento (tettoie) senza titolo
- presentazione di segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità senza opere, qualora sussistenti i requisiti (e/o salvo i necessari aggiornamenti/adequamenti)

A titolo indicativo, si ritiene pertanto di stimare un importo pari a € 16.000,00 per spese tecniche, verifiche, oblazioni, diritti, aggiornamenti catastali ed interventi regolarizzazione, remissione in pristino e smaltimento.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n. 380/01 e della L. 47/85 e successive modificazioni.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Paolo Mario Plessi (RA) del 25/06/2019 prodotta dal precedente, ovvero nei più prossimi titoli d'acquisto (atto di compravendita del 31/07/2001, Notaio V. Palmieri di Lugo (RA), Rep. 266.894/16.614), il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultassero gravati da tali pesi.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

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

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, per quanto sussistano alcune difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, che potranno eventualmente essere rese completamente conforme allo stato dei luoghi a cura e spese del futuro acquirente, secondo quanto espresso nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità".

Si segnala infine la presenza di un impianto fotovoltaico di dimensioni non ridotte nella copertura del fabbricato principale, rispetto a cui il futuro acquirente potrà valutare l'eventuale necessità di accatastamento come unità immobiliare autonoma.

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

Non sussistono variazioni culturali (non pertinenti rispetto alla tipologia del bene) o cambi d'uso, permanendo la destinazione delle unità ad abitazione; in verità, la destinazione D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale) non appare strettamente pertinente all'immobile in questione, ma appare opportuna l'eventuale variazione sulla base dell'effettivo utilizzo da parte del futuro acquirente.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state compute, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base delle planimetrie catastali:

- **Abitazione, corpo di fabbrica principale (piano terra):** circa mq 79 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)
- **Abitazione, corpo di fabbrica principale (piano primo):** circa mq 158 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)
- **Servizi, corpo di fabbrica principale (piano terra):** circa mq 121 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)
- **Servizi, corpo di fabbrica secondario (piano terra):** circa mq 99 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)
- **Servizi, corpo di fabbrica principale (piano primo):** circa mq 42 di superficie, pari a mq 21 di superficie ragguagliata
- **Servizi, corpo di fabbrica secondario (piano primo):** circa mq 49 di superficie, pari a mq 24,50 di superficie ragguagliata
- **Servizi, corpo di fabbrica secondario (piano terra):** circa mq 21 di superficie, pari a mq 10,50 di superficie ragguagliata
- **Area cortilizia (pertinenza abitazione):** circa mq 988 di superficie, pari a mq 38,72 di superficie ragguagliata
- **Area cortilizia (pertinenza servizi):** circa mq 988 di superficie, pari a mq 49,40 di superficie ragguagliata

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq 276 per l'abitazione e di mq 325 per i servizi.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 50% della superficie dei servizi a piano primo e/o di dimensione minima, il 10%

(sino alla concorrenza della superficie dell'abitazione) ed il 2% (per la superficie rimanente) della superficie dell'area cortilizia di ipotizzata pertinenza dell'abitazione (stimata al 50% della corte complessiva) ed il 5% della superficie dell'area cortilizia di ipotizzata pertinenza dei servizi (stimata al 50% della corte complessiva).

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Lugo, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a corpo ma considerando quanto riportato da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2019, Comune di Lugo, Fascia: extraurbana, Zona: rurale e frazioni minore, Codice di zona: R1, Microzona 0, riportante i prezzi:
 - abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max)
€/mq 700,00/1.000,00
 - dei capannoni tipici in stato conservativo normale (min/max):
€mq 285,00/425,00
- borsinoimmobiliare.it, quotazioni e rendimenti (agosto 2020), Comune di Lugo, zona rurale e frazioni minori:
 - abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max) €mq 712,50/1.187,50
 - abitazioni in stabili di fascia media (min/max) €mq 602,30/1.006,05

- abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max) €/mq 620,35/865,45
- dei magazzini (min/max): €/mq 210,00/370,00
- dei capannoni tipici (min/max): €/mq 208,00/396,00

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, il contesto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazioni €/mq 650,00
- servizi (capannoni) €/mq 250,00

DEPREZZAMENTI

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che le caratteristiche, la vetustà e lo stato di manutenzione non possa dirsi certamente normale ed ordinario, dovendo contemplare il futuro acquirente un intervento di manutenzione per una ordinaria funzionalità e aggiornamento del fabbricato, avente peraltro dimensioni e caratteristiche superiori e atipiche rispetto ai beni prevalentemente commercializzati nell'attuale fase del mercato immobiliare. Pertanto queste non possono ritenersi ricomprese in uno stato normale ed ordinario, a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, e, nell'ambito anche dell'esperienza del perito e sulla base delle proprie specifiche competenze, si considera opportuna l'applicazione di un deprezzamento nella misura del 25% del valore stimato.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità", sarà valutato forfettariamente ed indicativamente un deprezzamento di € 16.000,00 per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi all'eventuale presentazione delle pratiche edilizie e catastali per la più precisa regolarizzazione dell'immobile nonché agli interventi di rimozione, remissione in pristino e smaltimento necessari.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nell'ipotesi di liberare l'immobile al decreto di trasferimento e potendo in generale ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi precedenti, non si ritengono pertinenti eventuali detrazioni.

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

CONTEGGI DI STIMA

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

valore dell'abitazione	mq 276,00 x €/mq	650,00	€ 179.400,00
valore dell'autorimessa	mq 325,00 x €/mq	250,00	€ 81.250,00
sommano			€ 260.650,00

detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile	-25,00%	-€ 65.162,50
restano		€ 195.487,50
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale (vedi paragrafo)		-€ 16.000,00
restano		€ 179.487,50
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili		€ 0,00
restano		€ 179.487,50
detrazioni per spese condominiali insolute		€ 0,00
restano		€ 179.487,50
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	-15,00%	-€ 26.923,13
restano		€ 152.564,38
valore da inserire nel bando (per l'intera proprietà)²		€ 153.000,00
valore per la quota di proprietà dell'esecutato (1/3)		€ 51.000,00

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

Come precedentemente descritto nel paragrafo "Identificazione catastale" ed in particolare nel paragrafo "Proprietà" con le relative precisazioni, alla data del 31/12/2019, l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà pro quota anche ai seguenti comproprietari non esegutati:

- -----, nato a ----- il --/--/----, C.F. -----, **in proprietà per 1/3**
- -----, nato a ----- il --/--/----, C.F. -----, **in proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni con -----**

2 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

- -----, nata a ----- il --/--/----, C.F. -----, **in proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni con -----**

DIVISIBILITÀ

Ricordando che il presente bene già deriva dalla formazione di tre lotti di vendita dell'intero compendio, non risulta opportuna o realizzabile una ulteriore suddivisione del bene, essendo in sostanza un complesso ab origine così costituito, con unico accesso dalla sottostrada e con caratteristiche tali da non rendere ragionevole la formazione di ulteriori lotti di dimensioni inferiori.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, considerando quanto espresso nel paragrafo "Atti pregiudizievoli" e quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Paolo Mario Plessi (RA) del 25/06/2019 prodotta dal precedente, rispetto ai pregiudizievoli riferiti all'esecutato, lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica di ulteriori atti pregiudizievoli contro i comproprietari non eseguiti relativamente all'immobile in oggetto limitatamente al ventennio, ovvero rispetto ai seguenti soggetti:

- -----, C.F. -----
- -----, C.F. -----
- -----, C.F. -----

Sulla base di quanto risultante dalle successive verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano formalità pregiudizievoli

gravanti sui comproprietari, ad eccezione della:

- nota di iscrizione del 26/10/2010 ai nn. 20.075/4.703 dovuta a atto notarile pubblico del 21/10/2010 del Notaio V. Palmieri (RA), Rep. 358.246/34.496, per ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario: capitale € 36.000,00, totale € 64.800,00, durata anni 10) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

1. Catasto Fabbricati, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 19, Particella 453, Subalterno 2, Natura D10-Fabbricati per attività agricole
2. Catasto Fabbricati, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 19, Particella 453, Subalterno 3, Natura A4-Abitazione di tipo popolare
3. Catasto Fabbricati, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 19, Particella 453, Subalterno 1, Natura CO-Corte o resede
4. Catasto Terreni, Comune di Lugo (RA), Sezione --, Foglio 19, Particella 453, Natura EU-Ente urbano

a favore, in qualità di creditore ipotecario, di -----, con sede a ----- (--), C.F. -----, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro, in qualità di debitore ipotecario, di -----, nato il --/--/---- a ----- (--), CF -----, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/3

e contro, in qualità di debitore ipotecario, di -----, nata il --/--/---- a ----- (--), CF -----, relativamente al

diritto di proprietà per la quota di 1/6

e contro, in qualità di debitore ipotecario, di -----, nato il
--/--/---- a ----- (--), CF -----, relativamente al

diritto di proprietà per la quota di 1/6

e contro, in qualità di debitore ipotecario, di -----, nato il
--/--/---- a ----- (--), CF -----, relativamente al

diritto di proprietà per la quota di 1/3

Si rimanda pertanto a quanto espresso nel paragrafo "Atti pregiudizievoli".

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Rimandando alla precedente più completa descrizione, il bene può così essere sinteticamente descritto.

Il bene risulta essere catastalmente composto da n. 2 unità immobiliare di cui una ad abitazione ed un'unità funzionale all'utilizzo industriale (in verità un deposito, già di origine agricola) in un complesso di fabbricati già di origine rurale (ora urbani) a piano terra e primo, oltre ampia area cortilizia e pertinenze.

L'immobile è situato in Comune di Lugo, in prossimità della località di Passogatto, con accesso carrabile da via Fiumazzo n. 440, in posizione laterale alla strada provinciale ed in prossimità del fiume Santerno, in zona rurale, non immediatamente prossima ai principali servizi.

Le unità, con accesso carrabile indipendente dalla strada attraverso sottostrada a servizio anche di altri fabbricati, sono così costituite: nel fabbricato principale abitazione con a piano terra due camere (soggiorno/cucina) ed ingresso; a piano

primo quattro camere, disimpegno, ripostiglio, zona giorno, WC e disimpegno; sempre nel fabbricato principale: servizi/depositi con n. 2 vani a deposito a piano terra, un vano a deposito a piano primo (accessibile solo dall'esterno, senza scala). In altro corpo di fabbrica: n. 2 depositi a piano terra e un vano a deposito a piano primo (accessibile da scala interna).

Lo stato di conservazione non è particolarmente buono, con caratteristiche e finiture datate, spesso non completate, in genere di carattere economico.

Sussistono difformità rispetto alle pratiche edilizie e alle planimetrie catastali, nonché opere non autorizzate.

Superficie reale: abitazione complessivamente circa mq 237, servizi circa mq 332, area cortilizia circa mq 1.976. Superficie commerciale: circa mq 276 per l'abitazione e circa mq 325 per i servizi.

CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Sulla base di quanto indicato nelle visure catastali, il codice fiscale (validato in anagrafe tributaria) del debitore esecutato è il seguente:

• -----, C.F. -----

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Secondo le certificazioni anagrafiche acquisite al 15/01/2020 dal Comune di Lugo, l'esecutato ha contratto matrimonio in data 12/12/2015 a Lugo, con la sig.ra -----, nata il --/--/---- ad ----- (-----).

Sulla base dell'estratto (per riassunto) di matrimonio atto n. 52 parte 1 anno 2015 richiesto al Comune di Lugo e rilasciato in data 15/01/2020, risulta che "con

dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."

Nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 31/07/2001, Notaio V. Palmieri di Lugo (RA), Rep. 266.894/16.614) l'esecutato dichiarava di essere celibe.

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

Secondo le certificazioni anagrafiche acquisite al 15/01/2000, risultavano residenti presso l'immobile:

- -----, nata a ----- (-----) il --/--/----, C.F. -----, residente in via Fiumazzo 440 dal 01/02/2012
- -----, nato a ----- (-----) il 12/12/1968, C.F. -----, residente in via Fiumazzo 440 dal 13/02/2007
- -----, nato a ----- (-----) il --/--/----, C.F. -----, residente in via Fiumazzo 440 dal 13/02/2016
- -----, nato a ----- (-----) il --/--/----, C.F. -----, residente in via Fiumazzo 440 dal 01/02/2012

PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Paolo Mario Plessi (RA) del 25/06/2019 prodotta dal precedente e quanto risultante dalle successive

verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile oggetto di pignoramento.

EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Paolo Mario Plessi (RA) del 25/06/2019 prodotta dal precedente e quanto risultante dalle successive verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano provvedimenti di assegnazione della casa familiare.

CONCLUSIONI

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

LOTTO N. 3 Abitazione di tipo popolare e fabbricato adibito a usi industriali (in piena proprietà)	Valore degli immobili (per la piena proprietà) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano siti a Lugo, via Fiumazzo n. 440, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 19, Particella 453, Subb. 3 e 4	€ 153.000,00
LOTTO N. 3 Abitazione di tipo popolare e fabbricato adibito a usi industriali (per la quota oggetto di pignoramento di proprietà dell'esecutato)	Valore degli immobili (<u>per la quota di 1/3 oggetto di pignoramento di proprietà dell'esecutato</u>) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano siti a Lugo, via Fiumazzo n. 440, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 19, Particella 453, Subb. 3 e 4	€ 51.000,00

[OMISSIS]

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

Ravenna, 05 ottobre 2020

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
Arch. Fabrizio Fontana

ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Visure catastali relative al compendio
4. Documentazione anagrafica di esecutati o occupanti (compreso stato civile, estratti di matrimonio, ecc.)
5. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
6. Lotto n. 1: -----
7. Lotto n. 1: -----
8. Lotto n. 1: -----
9. Lotto n. 1: -----
10. Lotto n. 1: -----
11. Lotto n. 1: -----
12. Lotto n. 1: -----
13. Lotto n. 1: -----
14. Lotto n. 1: -----
15. Lotto n. 2: -----
16. Lotto n. 2: -----
17. Lotto n. 2: -----
18. Lotto n. 2: -----
19. Lotto n. 2: -----
20. Lotto n. 2: -----

- 21. Lotto n. 2: -----
- 22. Lotto n. 2: -----
- 23. Lotto n. 2: -----
- 24. Lotto n. 3: Documentazione catastale
- 25. Lotto n. 3: Documentazione planimetrica
- 26. Lotto n. 3: Documentazione fotografica
- 27. Lotto n. 3: Titolo d'acquisto
- 28. Lotto n. 3: Stralcio degli strumenti urbanistici
- 29. Lotto n. 3: Documentazione amministrativa
- 30. Lotto n. 3: Ulteriori ispezioni ipotecarie
- 31. Lotto n. 3: Valori di riferimento
- 32. Lotto n. 3: Allegato "A"