

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. ALESSANDRO FAROLFI	
	* * *	N. 142/2020
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promosso da:	<u>Udienza 12/01/2022</u>
	***	<u>Ore 9.15</u>
	(Avv.***)	
	contro	

	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 14/4/2021	
	nominava quale Esperto Stimatore lo scrivente Ing. Luca Mazzavillani, con	
	studio in Ravenna, via Alberoni n.49, il quale accettava l'incarico e	
	depositava in Cancelleria il giuramento in data 21/04/2021. Il Giudice	
	dell'Esecuzione assegnava all'Esperto Estimatore l'incarico di rispondere al	
	seguinte quesito:	
	1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico	
	ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di	
	ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di	
	notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio	
	eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da	
	concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il	
	debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di	
	pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione	

sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto

certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento e verifichi la conformità delle stesse e dei dati catastali allo stato di fatto;

6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria segnali la eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità;

7. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale

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

dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne

acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

8. provveda a verificare, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli

trascritti, di carattere storico-artistici, di prelazione dello Stato ex

D. Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri gravanti sugli immobili

pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura

condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla

attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere

storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni

Culturali, diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico

dell'acquirente;

9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri,

anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno

cancellati o che comunque risulteranno non opponibili

all'acquirente;

10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e

manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese

straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia

ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute

nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di

eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene

pignorato;

11. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica

dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il

certificato di destinazione urbanistica attuale nei previsti casi di

legge;

12. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione

urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non

appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli

comunicerà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato,

ove quello precedente avesse perso di validità, nei previsti casi di

legge;

13. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del

bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello

stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica

descrivendo le caratteristiche di zona a cui è soggetto il bene; in

mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai

sensi di legge, quantificando orientativamente l'importo dovuto a

titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure

amministrative e sanzionatorie.

14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della

possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R.

6.6.2001, n. 380, precisando orientativamente gli eventuali costi

della stessa; 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni

altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario

possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili

pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40,

comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.

46, comma quinto D.P.R. 380/2001, specificando

orientativamente il costo per il conseguimento del titolo in

sanatoria;

15. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso

civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il

diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero

derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al C.F., provveda,

previo specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo

di spesa a redigere planimetria conforme e proceda, se è

necessario, all'accatastamento;

17. segnali eventuali variazioni colturali o cambi d'uso;

18. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la

determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie

dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per

metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche dei

parametri OMI), esponendo in misura distinta gli adeguamenti e

le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di

regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione,

lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili

nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese

condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico

dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta

all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi

nella misura forfetaria predeterminata del 15% sul valore finale);

19. nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il

nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili

siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione

possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione

economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a

predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti

corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo

delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla

divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove

non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore

esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a

verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni

pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle

quota non pignorate;

20. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in

particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola,

appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino,

terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si

trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire

l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie,

destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione,

numero di vani...);

21. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, e, quando necessario, richieda l'autorizzazione, previo specifico preventivo, a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;
22. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;
23. acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
24. acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
25. segnalare al Custode di verificare presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

26. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine

di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata

impossibilità di rispettare il termine concesso;

27. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine

già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una

copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso

l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della

privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri

soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di

pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata

sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

28. provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine,

una copia della perizia al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore

non costituito a mezzo posta ordinaria), i documenti ritirati

nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le

specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e

CDU.

* * *

PREMESSA

Il sottoscritto, dopo aver preso visione della documentazione agli atti,

eseguito le visure presso l'Agenzia delle Entrate, controllato e aggiornato

quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, preso contatto con

l'Ufficio Tecnico Comunale per estrarre copia dei documenti amministrativi

necessari, eseguito le indagini di carattere generale ed assunto informazioni

circa i valori commerciali di beni similari, effettuati i sopralluoghi nelle date

del 17/06/2021, 13/07/2021, 16/07/2021, 29/07/2021, 20/09/2021,

29/09/2021, 30/09/2021, 14/10/2021, espone la presente relazione.

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

o DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

o DATI DI PIGNORAMENTO

o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

o IDENTIFICAZIONE CATASTALE

o PROPRIETÀ

o REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

o PROVENIENZA DEL BENE

o ATTI PREGIUDIZIEVOLI

o INDAGINE AMMINISTRATIVA

o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o DESCRIZIONE DEL BENE

o CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DELL'IMMOBILE

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 e del metodo del più probabile valore di trasformazione.

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.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2 la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. è carente delle planimetrie catastali.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 09/10/2020 art. 10932 è stata pignorata la piena proprietà dei seguenti beni immobili, a favore di ***:

beni intestati a: *** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del comune di CONSELICE (loc. Lavezzola, via Bellagrande),

Sez. UNICA, Foglio 5:

- Particella 554, sub 5, piano T-1, cat. F/4
- Particella 554, sub. 6, piano T, cat. F/1
- Particella 554, sub. 7, piano T, cat. F/4;
- Particella 636, piano T, cat. F/4;
- Particella 60, sub. 29, piano T, cat. F/1
- Particella 60, sub. 30, piano T, cat. C/6, cl. 1, cons. 10 mq, r.c. € 24,79
- Particella 60, sub. 31, piano T, cat. C/6, cl. 1, cons. 10 mq, r.c. € 24,79
- Particella 60, sub. 35, piano T, cat. A/3, cl. 2, vani 2, r.c. €149,77
- Particella 60, sub. 36, piano T, cat. A/3, cl. 2, vani 2, r.c. €149,77
- Particella 60, sub. 37, piano T, cat. A/3, cl. 2, vani 2, r.c. €149,77
- Particella 60, sub. 38, piano T, cat. A/3, cl. 2, vani 2, r.c. €149,77

- Particella 60, sub. 39, piano T, cat. A/3, cl. 2, vani 2, r.c. €149,77

- Particella 60, sub. 41, piano 1-2, cat. A/3, cl. 2, vani 2, r.c. €149,77

- Particella 60, sub. 42, piano 1-2, cat. A/3, cl. 2, vani 2, r.c. €149,77

- Particella 60, sub. 43, piano 1-2, cat. A/3, cl. 2, vani 2, r.c. €149,77

- Particella 60, sub. 44, piano 1-2, cat. A/3, cl. 2, vani 2, r.c. €149,77

- Particella 60, sub. 27, piano 1-2, cat. A/3, cl. 2, vani 2, r.c. €149,77

- Particella 60, sub. 28, piano 1-2, cat. A/3, cl. 2, vani 2, r.c. €149,77

Catasto Terreni del comune di CONSELICE (loc. Lavezzola, via Bellagrande),

Sez. UNICA, Foglio 5:

- Particella 602, cl. 2, ha 00.26.52, r.d. 0,66, r.a. 0,27

- Particella 603, cl. 2, ha 00.10.29, r.d. 0,26, r.a. 0,11

- Particella 604, cl. 2, ha 00.03.31, r.d. 0,08, r.a. 0,03;

- Particella 605, cl. 2, ha 00.02.65, r.d. 0,07, r.a. 0,03

- Particella 606, cl. 2, ha 00.02.67, r.d. 0,07, r.a. 0,03

- Particella 607, cl. 2, ha 00.02.70, r.d. 0,07, r.a. 0,03

- Particella 608, cl. 2, ha 00.02.73, r.d. 0,07, r.a. 0,03

- Particella 609, cl. 2, ha 00.02.75, r.d. 0,07, r.a. 0,03

- Particella 610, cl. 2, ha 00.02.77, r.d. 0,07, r.a. 0,03

- Particella 611, cl. 2, ha 00.03.41, r.d. 0,09, r.a. 0,04

- Particella 612, cl. 2, ha 00.02.68, r.d. 0,07, r.a. 0,03

- Particella 613, cl. 2, ha 00.02.68, r.d. 0,07, r.a. 0,03

- Particella 614, cl. 2, ha 00.02.68, r.d. 0,07, r.a. 0,03

- Particella 615, cl. 2, ha 00.02.68, r.d. 0,07, r.a. 0,03

- Particella 616, cl. 2, ha 00.02.68, r.d. 0,07, r.a. 0,03

- Particella 617, cl. 2, ha 00.02.67, r.d. 0,07, r.a. 0,03

- Particella 618, cl. 2, ha 00.03.35, r.d. 0,08, r.a. 0,03

- Particella 619, cl. 2, ha 00.02.67, r.d. 0,07, r.a. 0,03

- Particella 620, cl. 2, ha 00.02.70, r.d. 0,07, r.a. 0,03

- Particella 621, cl. 2, ha 00.02.72, r.d. 0,07, r.a. 0,03

- Particella 622, cl. 2, ha 00.02.75, r.d. 0,07, r.a. 0,03

- Particella 623, cl. 2, ha 00.02.78, r.d. 0,07, r.a. 0,03

- Particella 624, cl. 2, ha 00.02.80, r.d. 0,07, r.a. 0,03

- Particella 625, cl. 2, ha 00.02.23, r.d. 0,06, r.a. 0,02

- Particella 626, cl. 2, ha 00.02.16, r.d. 0,05, r.a. 0,02

Catasto Fabbricati del comune di SANT'AGATA SUL SANTERNO

(loc. S.Agata sul Santerno, via Roma)

Sez. UNICA, Foglio 9 :

- Particella 113, sub 18, cat. A/3, cl.3, vani 5,5, r.c. €551,29

- Particella 113, sub 22, cat. C/2, cl.2, cons. 2 mq, r.c. €6,51

Catasto Fabbricati del comune di MASSA LOMBARDA (loc. Massa

Lombarda, via Canalazzo)

Sez. UNICA, Foglio 29:

- Particella 71, sub 1, via Canalazzo 4, cat. A/4, cl.3, vani 9, r.c. 464,81

- Particella 71, sub 8, via Canalazzo snc, cat. C/2, cl.1, cons. 118 mq,
r.c. 207,20

Catasto Fabbricati del comune di LUGO (loc. Villa San Martino)

Sez. UNICA, Foglio 120:

- Particella 299, sub 6, via Sammartina 62, cat. A/3, cl.3, vani 3,5, r.c.

€307,29

- Particella 299, sub 8, via Lunga Superiore 3/2, cat. A/3, cl.3, vani 4,

r.c. €351,19

- Particella 299, sub 11, via Lunga Superiore 3/4, cat. C/6, cl.1, cons.

13 mq, r.c. €40,96

- Particella 299, sub 12, via Lunga Superiore 3/4, cat. C/6, cl.1, cons.

13 mq, r.c. €40,96

- Particella 299, sub 13, via Lunga Superiore 3/4, cat. C/6, cl.1, cons.

13 mq, r.c. €40,96

- Particella 299, sub 15, via Lunga Superiore 3/4, cat. C/6, cl.1, cons.

13 mq, r.c. €40,96

- Particella 299, sub 16, via Lunga Superiore 3/4, cat. C/6, cl.1, cons.

13 mq, r.c. €40,96

- Particella 299, sub 17, via Lunga Superiore 3/4, cat. C/6, cl.1, cons.

13 mq, r.c. €40,96

Catasto Fabbricati del comune di LUGO (loc. S.Potito)

Sez. UNICA, Foglio 100:

- Particella 467, via San Potito 6, cat. A/5, cl.3, vani 4,5, r.c. €115,71

- Particella 468, via San Potito 10, cat. A/5, cl.3, vani 5,5, r.c. €190,31

- Particella 471, via San Potito 8, cat. A/5, cl.3, vani 4, r.c. €138,41

Catasto Fabbricati del comune di LUGO (loc. Belricetto)

Sez. UNICA, Foglio 54:

- Particella 185, sub 7, via Argine Tratturo 9, cat. A/4, cl.1, vani 6, r.c.

€210,71

- Particella 185, sub 8, via Argine Tratturo 9, cat. D/10, r.c. €210,71

- Particella 185, sub 9, B.C.N.C., corte comune ai subb. 7 e 8

Catasto Fabbricati del comune di LUGO (loc. S.Maria in Fabriago, via

Bastia)

Sez. UNICA, Foglio 70:

- Particella 10, sub 1, cat. A/4, cl.4, vani 9, r.c. €511,29

Catasto Terreni del comune di LUGO (loc. S.Maria in Fabriago, via

Bastia)

Sez. UNICA, Foglio 70:

- Particella 381, cl. 1, ha 00.01.10, r.d. 1,04, r.a. 0,91
- Particella 384, cl. 1, ha 00.01.84, r.d. 1,75, r.a. 1,82

Catasto Fabbricati del comune di LUGO (loc. S.Lorenzo)Sez. UNICA, Foglio 52:

- Particella 121, sub 4, via Fiumazzo 299, cat. A/4, cl.4, vani 11,5, r.c. €653,52
- Particella 121, sub 5, via Fiumazzo 299, cat. A/4, cl.4, vani 3,5, r.c. €198,94
- Particella 121, sub 6, via Fiumazzo 299, cat. C/6, cl.2, cons.38 mq, r.c. €141,30
- Particella 121, sub 7, via Fiumazzo 299, cat. C/3, cl.2, cons.30 mq, r.c. €89,66
- Particella 121, sub 9, via Fiumazzo 299, cat. D/1, r.c. €877,98
- Particella 121, sub 3, via Fiumazzo 299, B.C.N.C corte comune ai subalterni dal 4 al 9.

Catasto Fabbricati del comune di LUGO (loc. Lugo)Sez. UNICA, Foglio 110:

- Particella 458, sub 9, Corso Giuseppe Garibaldi 79, cat. A/3, cl.1, vani 2,5, r.c. €187,22

- Particella 458, sub 10, Corso Giuseppe Garibaldi 79, cat. A/3, cl.1, vani 2, r.c. €149,77

Catasto Fabbricati del comune di CASTEL BOLOGNESE (loc. Castel Bolognese, via Emilia Interna)

Sez. UNICA, Foglio 15:

- Particella 126, sub 58, cat. C/6, cl.1, cons. 14 mq, r.c. €42,66
- Particella 126, sub 59, cat. C/6, cl.1, cons. 14 mq, r.c. €42,66
- Particella 126, sub 60, cat. C/6, cl.1, cons. 21 mq, r.c. €63,99
- Particella 126, sub 61, cat. C/6, cl.1, cons. 14 mq, r.c. €42,66
- Particella 126, sub 69, cat. C/2, cl.2, cons. 36 mq, r.c. €128,29

* * *

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Dall'esame degli immobili pignorati, a parere dello scrivente, appare opportuna e ragionevole la vendita in **n.13** lotti così distinti:

- **LOTTO N.1** Piena proprietà di n.1 fabbricato costituito da n.12 bilocali da cielo a terra oltre a n.2 posti auto; piena proprietà di n.1 fabbricato costituito da n.5 monolocali al piano terra e n.6 mono/bilocali al piano primo e sottotetto oltre a scheletro di tettoia accatastata in corso di definizione, tutte le u.i. sono in stato di abbandono; è presente corte pertinenziale. Fa inoltre parte del lotto la piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo (incolto produttivo), della superficie di ha 1.00.05. Ubicazione in Conselice, località Lavezzola, via Bellagrande.

- **LOTTO N.2** Piena proprietà di appartamento in contesto

condominiale, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, camera, disimpegno e bagno al piano secondo oltre a sottotetto con lavanderia e cantina al piano terra; oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.

Ubicazione in Sant'Agata sul Santerno, via Roma 7a.

- **LOTTO N.3** Piena proprietà di porzione di edificio residenziale

costituita da n.3 appartamenti rispettivamente costituiti da: A)

cucina/pranzo, camera, bagno, disimpegno, cantina, wc al piano

terra; B) cucina pranzo con accesso da scala esterna, n.2 camere,

disimpegno, bagno e balcone al piano primo; C) cucina/pranzo al

piano terra, camera, bagno e balcone al piano primo. È altresì

individuata una corte esclusiva antistante le unità immobiliari sul

fronte strada; l'area cortiliva più prossima all'edificio, pur recintata

con rete metallica, risulta essere parte della corte indivisa (sub.3

B.C.N.C.). Fa parte del lotto anche la piena proprietà di deposito

costituito da porzione di immobile posto su due piani e da annessa

ulteriore porzione di edificio a doppio volume. Il tutto oltre a

proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o

condominiali a norma di legge. Ubicazione in Massa Lombarda, via

Canalazzo 4.

- **LOTTO N.4** Piena proprietà di appartamento in contesto

condominiale, costituito da cucina/soggiorno, camera, disimpegno e

bagno al piano primo oltre a sottotetto; corte esclusiva e n.2 posti

auto scoperti con accesso a mezzo di corsello condominiale da

pubblica via; sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà

delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.

Ubicazione in Lugo, loc. Villa San Martino, via Lunga Superiore 3/2.

- **LOTTO N.5** Piena proprietà di appartamento in contesto

condominiale, costituito da ingresso, cucina/soggiorno, n.2 camere,

disimpegno e bagno al piano primo oltre a balcone; corte esclusiva e

n.2 posti auto scoperti con accesso a mezzo di corsello condominiale

da pubblica via; sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà

delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.

Ubicazione in Lugo, loc. Villa San Martino, via Lunga Superiore 3/2.

- **LOTTO N.6** Piena proprietà di appartamento in contesto

condominiale, costituito da cucina/soggiorno, n.2 camere,

disimpegno e bagno al piano terra; corti esclusive sul fronte strada e

sul retro e n.2 posti auto scoperti con accesso a mezzo di corsello

condominiale da pubblica via; sono ricompresi proporzionali diritti di

comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di

legge. Ubicazione in Lugo, loc. Villa San Martino, via Sammartina

62.

- **LOTTO N.7** Piena proprietà di terreno con soprastante rudere e

porzioni di muratura di edificio in corso di costruzione ubicato in

Lugo, Loc. San Potito, via San Potito 6/8/10.

- **LOTTO N.8** Piena proprietà di porzione di edificio con destinazione

residenziale e deposito (quest'ultimo al grezzo) oltre a deposito in

corpo staccato. L'abitazione è costituita da ingresso,

soggiorno/cucina, n. 2 camere disimpegno e bagno al piano terra,

studio, n.3 camere, disimpegno e bagno al piano primo; sono presenti

locali deposito/magazzino/ricovero attrezzi nel medesimo corpo di

fabbrica con accesso dall'esterno; fa parte del medesimo lotto ampia

corte di proprietà esclusiva. Sono ricompresi proporzionali diritti di

comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di

legge. Ubicazione in Lugo, loc. Belricetto, via Argine Tratturo 9.

● **LOTTO N.9** Piena proprietà di edificio di civile abitazione in

pessimo stato di conservazione, oggetto di lavori di ristrutturazione

(dall'anno 2003 mai iniziati) per l'individuazione di n.2

appartamenti; attualmente si trova in stato di abbandono, con fitta

vegetazione spontanea cresciuta anche all'interno: è classificabile

come rudere; è presente corte pertinenziale. Ubicazione in Lugo, loc.

S.Maria in Fabriago, via Bastia 10.

● **LOTTO N.10** Piena proprietà di civile abitazione con n.2 unità

abitative, la prima costituita da ingresso, cucina, camera, bagno e

ripostiglio al piano terra; la seconda costituita da ingresso, n.2 camere

al piano terra, cucina, tinello, soggiorno, n.2 camere, disimpegno,

bagno e balcone al piano primo oltre sgomberi in pessimo stato di

conservazione posti in corpi staccati; garage labente in corpo

staccato; laboratorio e capannone per stoccaggio materiali, in

modeste condizioni di conservazione e parzialmente crollato.

Ubicazione in Lugo, loc. San Lorenzo, via Fiumazzo n.299.

● **LOTTO N.11** Piena proprietà di appartamento in contesto

condominiale, costituito da cucina/soggiorno, camera, antibagno e

bagno al piano primo; sono ricompresi proporzionali diritti di

comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di

legge. Ubicazione in Lugo, Corso Garibaldi 81

- **LOTTO N.12** Piena proprietà di monolocale in contesto condominiale, costituito da camera con angolo cottura e bagno al piano secondo; è presente soppalco; sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Lugo, Corso Garibaldi 81

- **LOTTO N.13** Piena proprietà di locale magazzino posto al piano ammezzato e di n.4 posti auto scoperti in contesto condominiale; sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Castel Bolognese, via Emilia Interna 67

LOTTO 1**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di n.1 fabbricato costituito da n.12 bilocali da cielo a terra oltre a n.2 posti auto; piena proprietà di n.1 fabbricato costituito da n.5 monolocali al piano terra e n.6 mono/bilocali al piano primo e sottotetto oltre a scheletro di tettoia accatastati in corso di definizione, tutte le u.i. sono in stato di abbandono; è presente corte pertinenziale. Fa inoltre parte del lotto la piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo (incolto produttivo), della superficie di ha 1.00.05. Ubicazione in Conselice, località Lavezzola, via Bellagrande.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Conselice, Foglio 5:

- Particella 60, Sub. 27, Via Bellagrande 24, int.3, piano 1-2, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 2 vani, S.C. 45 mq, rendita Euro 149,77
- Particella 60, Sub. 28, Via Bellagrande 24, int.5, piano 1-2, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 2 vani, S.C. 46 mq, rendita Euro 149,77
- Particella 60, Sub. 29, Via Bellagrande 22, piano T, Cat. F/3
- Particella 60, Sub. 30, Via Bellagrande 22, piano T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 10 mq, rendita Euro 24,79
- Particella 60, Sub. 31, Via Bellagrande 22, piano T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 10 mq, rendita Euro 24,79

- Particella 60, Sub. 35, Via Bellagrande 22, piano T, Cat. A/3, Cl. 2,
Cons. 2 vani, S.C. 54 mq, rendita Euro 149,77
- Particella 60, Sub. 36, Via Bellagrande 22, piano T, Cat. A/3, Cl. 2,
Cons. 2 vani, S.C. 51 mq, rendita Euro 149,77
- Particella 60, Sub. 37, Via Bellagrande 22, piano T, Cat. A/3, Cl. 2,
Cons. 2 vani, S.C. 52 mq, rendita Euro 149,77
- Particella 60, Sub. 38, Via Bellagrande 22, piano T, Cat. A/3, Cl. 2,
Cons. 2 vani, S.C. 46 mq, rendita Euro 149,77
- Particella 60, Sub. 39, Via Bellagrande 22, piano T, Cat. A/3, Cl. 2,
Cons. 2 vani, S.C. 49 mq, rendita Euro 149,77
- Particella 60, Sub. 41, Via Bellagrande 22, piano 1-2, Cat. A/3, Cl. 2,
Cons. 2 vani, S.C. 47 mq, rendita Euro 149,77
- Particella 60, Sub. 42, Via Bellagrande 22, piano 1-2, Cat. A/3, Cl. 2,
Cons. 2 vani, S.C. 41 mq, rendita Euro 149,77
- Particella 60, Sub. 43, Via Bellagrande 22, piano 1-2, Cat. A/3, Cl. 2,
Cons. 2 vani, S.C. 50 mq, rendita Euro 149,77
- Particella 60, Sub. 44, Via Bellagrande 22, piano 1-2, Cat. A/3, Cl. 2,
Cons. 2 vani, S.C. 57 mq, rendita Euro 149,77
- Particella 60, Sub.32 BCNC (marciapiede e contatori) ai subb. 27,
28, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44
- Particella 60, Sub.33 BCNC (ballatoio) ai subb. 27, 28, 41, 42, 43, 44
- Particella 60, Sub.33 BCNC (marciapiede e contatori) ai subb. 27,
28, 29, 30, 31, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44
- Particella 60, Sub.40 BCNC (corte) ai subb. 35, 36, 37, 38, 39
- Particella 636, Cat. F1, Area urbana mq 80

L'area su cui insiste questo primo corpo di fabbrica con le proprie pertinenze, è distinta al Catasto Terreni del Comune di Conselice al Foglio 5, Particella 60 Ente Urbano di mq. 646 oltre all'area urbana di cui alla Particella 636 di mq.80.

Catasto Fabbricati del Comune di Conselice, Foglio 5:

- Particella 554, Sub. 5, Via Bellagrande, piano T-1, Cat. F/4
- Particella 554, Sub.6, Via Bellagrande, piano T, Cat. F/1, cons. 709 mq
- Particella 554, Sub.7, via Bellagrande, piano T, Cat. F/4

L'area su cui insiste questo secondo corpo di fabbrica con le proprie pertinenze, è distinta al Catasto Terreni del Comune di Conselice al Foglio 5, Particella 554 Ente Urbano di mq. 1873.

Si rileva che, nonostante la nicchia contatori sia stata identificata alle partt. 554 Sub.7 e 60 Sub.32, permane individuata la part. 627 intestata a Edil Emme sas di ***.

Catasto Terreni del Comune di Conselice, Foglio 5:

- Particella 602, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 2.652 mq, R.D. €0,66, R.A. €0,27
- Particella 603, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 1.029 mq, R.D. €0,26, R.A. €0,11
- Particella 604, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 331 mq, R.D. €0,08, R.A. €0,03
- Particella 605, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 265 mq, R.D. €0,07, R.A. €0,03

- Particella 606, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 267 mq, R.D.

€0,07, R.A. €0,03

- Particella 607, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 270 mq, R.D.

€0,07, R.A. €0,03

- Particella 608, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 273 mq, R.D.

€0,07, R.A. €0,03

- Particella 609, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 275 mq, R.D.

€0,07, R.A. €0,03

- Particella 610, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 277 mq, R.D.

€0,07, R.A. €0,03

- Particella 611, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 341 mq, R.D.

€0,09, R.A. €0,04

- Particella 612, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 268 mq, R.D.

€0,07, R.A. €0,03

- Particella 613, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 268 mq, R.D.

€0,07, R.A. €0,03

- Particella 614, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 268 mq, R.D.

€0,07, R.A. €0,03

- Particella 615, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 268 mq, R.D.

€0,07, R.A. €0,03

- Particella 616, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 268 mq, R.D.

€0,07, R.A. €0,03

- Particella 617, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 267 mq, R.D.

€0,07, R.A. €0,03

- Particella 618, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 335 mq, R.D.

€0,08, R.A. €0,03

- Particella 619, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 267 mq, R.D.

€0,07, R.A. €0,03

- Particella 620, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 270 mq, R.D.

€0,07, R.A. €0,03

- Particella 621, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 272 mq, R.D.

€0,07, R.A. €0,03

- Particella 622, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 275 mq, R.D.

€0,07, R.A. €0,03

- Particella 623, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 278 mq, R.D.

€0,07, R.A. €0,03

- Particella 624, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 280 mq, R.D.

€0,07, R.A. €0,03

- Particella 625, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 223 mq, R.D.

€0,07, R.A. €0,03

- Particella 626, Qual. Incolto Produttivo, cl. 2, Sup. 216 mq, R.D.

€0,07, R.A. €0,03

* * *

CONFINI

Le unità immobiliari di cui alla part. 60, sono in confine con beni ***, beni Antonaccio, salvo altri. Le unità immobiliari di cui alla part. 554, sono in confine con beni *** sas, beni ***, beni salvo altri. Le particelle riferite al terreno agricolo sono in sono in confine con beni *** sas, beni ***, beni ***, beni ***, beni ***, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

I beni pignorati corrispondono a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate (con riferimento alla part.60) a meno di modestissime difformità quali la mancata rappresentazione delle colonne montanti che comunque non ne inficiano la regolarità; per gli immobili di cui alla part. 554, trattandosi di immobili in corso di definizione non sono presenti planimetrie catastali.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Con riferimento alle singole u.i. costituenti il lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.

Non si rilevano servitù.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di

carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico, quest'ultimo nella persona di Mengoli Iader; capitale sociale interamente versato €10.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti alla società esecutata:

- in parte per atto di compravendita in allegati a rogito del Notaio *** di Imola del *** Rep.***, registrato a Imola il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da *** nato a Imola il ***;
- in parte per atto di compravendita in allegati a rogito del Notaio *** di Imola del *** Rep.***, registrato a Imola il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da *** nato a Imola il ***.

Per la provenienza dei beni a *** si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura sconteranno la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Conc. Edilizia *** del *** (P.E. ***)** per ristrutturazione di fabbricato residenziale in Conselice, via Bellagrande 29, intestata a *** e ***;
- 2) **DIA P.G. *** del ***** per variante in corso d'opera, intestata a *** e ***;
- 3) **DIA P.G. *** del ***** per variante in corso d'opera, intestata a *** e ***;
- 4) **Permesso di Costruire *** del *** P.G.***** per demolizione e ricostruzione nuovo fabbricato costituito da 12 unità abitative, intestato a ***;
- 5) **SCIA PG *** del *** (PE ***)** per ripristini in seguito a ordinanza comunale, intestata a ***.

L'edificio di cui ai titoli edilizi 1), 2), 3) risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale, a meno di alcune modeste differenze metriche che tuttavia non rientrano nelle tolleranze costruttive, pur risalendo all'epoca della costruzione. Si ritiene che tali difformità potranno essere sanate attraverso SCIA in sanatoria (art.17 c.1 L.R. 23/2004) dei cui costi si terrà conto nella valutazione del bene. Non è

stato reperito certificato di abitabilità.

L'edificio di cui al titolo edilizio 4) è stato ispezionato solo dall'esterno

(porte e finestre tamponate per impedire accesso e atti vandalici) e le

dimensioni esterne risultano conformi; tuttavia, per tenere conto di possibili

difformità interne si ipotizza la necessità di SCIA in sanatoria ex art.17 c.1,

L.R. 23/2004 anche in questo caso; dei costi si terrà conto nella stima del

bene; non è stato individuato alcun precedente urbanistico per quel che

concerne la struttura della tettoia che quindi dovrà essere rimossa a cura e

spese dell'aggiudicatario (di ciò si terrà conto nel valore di stima). Non è

stato rinvenuto il collaudo statico, né il certificato di abitabilità.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le

condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non

rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e

successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo risultava evidentemente inevasa ordinanza Comune

di Conselice n.12 del 29/10/2013 con la quale si intimava alla proprietà la

rimessa in pristino degli immobili. Non sono state rilevate ulteriori

procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito secondo gli strumenti di

pianificazione urbanistica dell'Unione dei comuni della Bassa Romagna

secondo le seguenti componenti:

- RUE: Territorio rurale, Nuclei residenziali; Art.4.6.5
- RUE: Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva; Art. 4.6.1
- CUT: Sede stradale e relativa fascia di rispetto; Scheda II01

- CUT: Area a basso rischio archeologico; Scheda SCT10

- CUT: Reticolo principale, alluvioni poco frequenti (P2); Scheda

VS07

- CUT: Reticolo secondario, alluvioni frequenti (P3); Scheda VS08

- CUT: Aree soggette a rischio sismico, II livello; Scheda VS12

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi da persone, non da cose.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di n.1 fabbricato costituito da n.12 bilocali da cielo a terra oltre a n.2 posti auto; piena proprietà di n.1 fabbricato costituito da n.5 monolocali al piano terra e n.6 mono/bilocali al piano primo e sottotetto oltre a scheletro di tettoia accatastati in corso di definizione, tutte le u.i. sono in stato di abbandono; è presente corte pertinenziale. Fa inoltre parte del lotto la piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo (incolto produttivo), della superficie di ha 1.00.05. Ubicazione in Conselice, località Lavezzola, via Bellagrande nella prima periferia dell'abitato di Lavezzola.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

I fabbricati a destinazione residenziale hanno struttura con pareti verticali in muratura, solai intermedi e di copertura in laterocemento (Part.554), solaio intermedi e di copertura in legno (Part. 60). Il ballatoio di accesso al piano primo (Part.60) è realizzato con struttura in c.a.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'edificio di cui alla Part.60 ha una pianta rettangolare con una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 255 per ogni piano oltre a ballatoio di accesso al piano secondo con superficie, a puro titolo indicativo, di m² 32.

L'edificio di cui alla Part.544 ha una pianta rettangolare con una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 356 per ogni piano.

La superficie dei posti auto, pur individuati catastalmente, visto lo scarso stato di conservazione degli immobili e dell'area esterna, sarà ricompresa in quella dell'area cortilizia afferente a ciascuna particella, che svaluta, complessivamente, a puro titolo indicativo in m² 1640.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è scarso/pessimo (immobili in stato di abbandono).

FINITURE

Pareti interne: muri/tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato

Infissi esterni: in legno con vetrocamera; scuroni in pessimo stato di conservazione ove presenti

Infissi interni: porte interne in legno tamburato, ove presenti

Pavimenti e rivestimenti: pavimento in gres porcellanato, rivestimenti in ceramica nei bagni.

Impianto di riscaldamento: impianto autonomo di riscaldamento a termosifoni con caldaia a parete (termosifoni e caldaie in molti casi assenti); impossibile verificare la funzionalità dell'impianto.

Impianto idrico/sanitario: impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria; lavabo, bidet wc e piatto doccia, non presenti in tutti i bagni;

l'impianto all'interno delle singole unità è talora incompleto e apparentemente non funzionante.

Impianto elettrico/tv/citofonico: spesso incompleto con asportazione di interruttori/prese, cavi; privo di dichiarazioni di conformità.

Gli immobili sono privi di agibilità e di collaudo statico.

Situazione colturale terreno agricolo: Alla data del sopralluogo il terreno risultava incolto.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Edificio 1 - PT+P1	ca. mq	510,00
--------------------	--------	--------

Edificio 1 – scala ext e ballatoio 0.30*32,00	ca. mq	9,60
---	--------	------

Edificio 2 - PT+P1	ca. mq	712,00
--------------------	--------	--------

Area cortilizia 0,02*1.640,00	ca. mq	32,80
-------------------------------	--------	-------

Totale superficie commerciale edifici	ca. mq	1.264,40
--	---------------	-----------------

Totale superficie commerciale terreno agricolo	ca. mq	10.005,00
---	---------------	------------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello del **“più probabile valore di trasformazione”** insieme a quello **“sintetico-comparativo”**, attraverso il metodo del confronto con beni rimessi a nuovo, analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite

sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie

Immobiliari locali, con l'utilizzo dei valori riportati su rapporti immobiliari e

reperiti presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle

Entrate, e successivamente dedotto il costo di ristrutturazione .

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e

tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e del "Rapporto FIMAA 2021 del

mercato immobiliare di Ravenna e Provincia", il sottoscritto ritiene che, *in*

condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Per gli edifici residenziali:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1***,00
--	-----------------	---------

• Deprez. per stato d'uso/conservazione	85%	€m ²	-1190,00
---	-----	-----------------	----------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	210,00
--------------------------------------	-----------------	--------

• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	15%	€m ²	-31,50
--	-----	-----------------	--------

Valore commerciale unitario del bene		
--------------------------------------	--	--

sottoposto a procedura esecutiva (edifici)	€m ²	178,50
--	-----------------	--------

Per le SCIA in sanatoria finalizzate alla regolarizzazione degli immobili, si

stimano spese tecniche per €10.000 oltre IVA e sanzioni pari a €6.000. Si

stimano €3.000 oltre IVA quali costi per lo smontaggio dello scheletro della

tettoia.

LOTTO 2**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di appartamento in contesto condominiale, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, camera, disimpegno e bagno al piano secondo oltre a sottotetto con lavanderia e cantina al piano terra. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali ai sensi di legge e per destinazione. Ubicazione in Sant'Agata sul Santerno, via Roma 7a.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di S.Agata sul Santerno, Foglio 9:

- Particella 113, Sub. 18, Via Roma snc, piano 2-3, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, S.C. 98 mq, rendita Euro 511,29
- Particella 113, Sub. 22, Via Roma snc, piano T, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 2 mq, rendita Euro 6,51

Il condominio di cui il bene al presente lotto fa parte afferisce complessivamente ad un'area individuata al Catasto Terreni del Comune di S.Agata sul Santerno al Foglio 9, Particella 113, Ente Urbano di mq. 450.

* * *

CONFINI

Le unità immobiliari, oggetto del presente lotto, sono in confine con muri perimetrali, beni ***, beni ***, beni ***, salvo altri per l'appartamento; beni ***, beni ***, beni***, beni comuni, salvo altri per la cantina.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate a meno della posizione della scala di accesso al sottotetto e della chiusura di un varco in un muro del sottotetto.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito l'Amministratore, ai beni di cui al presente lotto competono proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 122,41 millesimi.

E' presente il sub 24 (ingresso, disimpegni, vano scale) b.c.n.c. ai subb. 9-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico, quest'ultimo nella persona di Mengoli Iader; capitale sociale interamente versato €10.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti alla società esecutata per atto di compravendita in allegati a rogito del Notaio *** di Imola del *** Rep.***, registrato a Imola il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da *** nato a Imola il ***. Per la provenienza dei beni a *** si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni

della Bassa Romagna sono stati reperiti i seguenti documenti:

1) **Denuncia Inizio Attività *** P.G. *** del ***** per

ristrutturazione edilizia con cambio d'uso a civili abitazioni di fabbricato urbano in S.Agata sul Santerno (RA), via Roma e piazza Aldo Moro;

2) **Denuncia Inizio Attività *** P.G. *** del ***** per varianti in

corso d'opera relative a ristrutturazione (di cui al punto 1) di fabbricato urbano in S.Agata sul Santerno (RA), via Roma e piazza Aldo Moro;

3) **Certificato di conformità edilizia ed agibilità P.G. *** del ***.**

L'appartamento di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale a meno della scala di accesso al piano sottotetto che risulta realizzata a chiocciola, a pianta quadrata, ubicata nella cucina, e non a rampa unica con partenza dal soggiorno; nel soggiorno al posto della scala è stato realizzato un camino; al piano sottotetto è stato realizzato un bagno dove era prevista una lavanderia di servizio. Per sanare la difformità relativa alla scala si ipotizza la redazione di SCIA in sanatoria con autorizzazione sismica in sanatoria a cura e spese dell'aggiudicatario; di tali costi si terrà conto nella stima del bene.

Il bagno nel sottotetto non può essere regolarizzato pertanto dovrà essere ripristinato lo stato concessionato (a cura e spese dell'aggiudicatario); di tali costi si terrà conto nella stima del bene.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e

successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito secondo gli strumenti di pianificazione urbanistica dell'Unione dei comuni della Bassa Romagna

secondo le seguenti componenti:

- RUE: AUC.1 – Ambiti consolidati con presenza di pregio; Art.4.4.2
- RUE: Principali parcheggi pubblici; Art. 3.1.2
- CUT: Dossi di ambito fluviale recente; Scheda AP08
- CUT: Area a medio rischio archeologico; Scheda SCT10
- CUT: Reticolo principale e secondario, alluvioni poco frequenti (P2); Schede VS07, VS08;
- CUT: Aree soggette a rischio sismico di III livello, Scheda VS12; Approfondimento aree III livello, Scheda VS13

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di appartamento in contesto condominiale, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, camera, disimpegno e bagno al piano secondo oltre a sottotetto con lavanderia e cantina al piano terra. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e

condominiali ai sensi di legge e per destinazione. Ubicazione in Sant'Agata

sul Santerno, via Roma 7a. L'immobile si trova nel centro dell'abitato di

S.Agata sul Santerno in prossimità della piazza principale.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura in muratura di laterizio, tramezzi interni in muratura

di laterizio e orizzontamenti realizzati con solai in laterocemento ad

eccezione del solaio di copertura realizzato con struttura in legno. La scala

interna è in arredo in acciaio e legno.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'immobile oggetto di stima ha una pianta irregolare con una superficie (al

lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 72,80 al piano secondo oltre a

balcone di m² 8,10; con superficie di m² 69,90 al piano sottotetto (di cui m²

21,00 con h<1,50m). È presente cantina al piano terra con superficie al lordo

dei muri, a puro titolo indicativo di m² 12,20.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

FINITURE

Pareti interne: muri/tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato

Infissi esterni: in legno con vetrocamera; scuroni in legno (da mantenere)

Infissi interni: porte interne in legno tamburato

Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in ceramica, rivestimento in ceramica

nei bagni; scala di accesso al piano sottotetto in arredo con pedate in legno.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento: impianto autonomo di

riscaldamento a termosifoni con caldaia murale; impianto di raffrescamento

a split.

Impianto idrico/sanitario: impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria; nel bagno al piano secondo è presente lavabo, bidet, wc e doccia; al piano sottotetto nel primo, lavabo, doccia, bidet e wc nell'altro (dichiarazione di conformità in allegati).

Impianto elettrico/tv/citofonico: completo con interruttori/prese e citofono (dichiarazione di conformità in allegati).

Impianto allarme: non rilevato

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a €596,87 per l'esercizio 2019/2020 (consuntivo) e a €638,31 per l'esercizio 2020/2021 (preventivo).

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Appartamento P 2°	ca. mq	72,80
Sottotetto (H>1,50 m) 0,80 x 48,90	ca. mq	39,12
Sottotetto (H<1,50 m) 0,50 x 21,00	ca. mq	10,50
Balcone P2° 0,30x8,10	ca. mq	2,43
Cantina PT 0,50*12,20	ca.mq	6,10
Totale superficie commerciale	ca. mq	130,95

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di

applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del

confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti

compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso

Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare

della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e

tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in*

condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1.800,00
--	-----------------	----------

<input type="checkbox"/> Deprezzamento per stato d'uso	30%	€m ²	<u>-540,00</u>
--	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	1.260,00
--------------------------------------	-----------------	----------

<input type="checkbox"/> Riduzione valore di mercato per assenza della			
--	--	--	--

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	15%	€m ²	<u>-189,00</u>
---	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene		
--------------------------------------	--	--

sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	1.071,00
----------------------------------	-----------------	----------

Spese condominiali insolute a carico		
--------------------------------------	--	--

dell'aggiudicatario	€	912,74
---------------------	---	--------

Spese tecniche per redazione e presentazione SCIA sanatoria e aut.ne		
--	--	--

sismica in sanatoria	€	6.000,00+IVA
----------------------	---	--------------

Sanzioni SCIA sanatoria	€	2.000,00
-------------------------	---	----------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva
--

$\text{€m}^2 1.071,00 \times \text{m}^2 130,95 - \text{€}912,74 - 6.000,00 \times 1,22 - 2.000,00 = \text{€} 130.014,71$
--

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €130.000,00 (euro centotrentamila/00).

LOTTO 3**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di porzione di edificio residenziale costituita da n.3 appartamenti rispettivamente costituiti da: A) cucina/pranzo, camera, bagno, disimpegno, cantina, wc al piano terra; B) cucina pranzo con accesso da scala esterna, n.2 camere, disimpegno, bagno e balcone al piano primo; C) cucina/pranzo al piano terra, camera, bagno e balcone al piano primo. È altresì individuata una corte esclusiva antistante le unità immobiliari sul fronte strada; l'area cortiliva più prossima all'edificio, pur recintata con rete metallica, risulta essere parte della corte indivisa (sub.3 B.C.N.C.). Fa parte del lotto anche la piena proprietà di deposito costituito da porzione di immobile posto su due piani e da annessa ulteriore porzione di edificio a doppio volume. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Massa Lombarda, via Canalazzo 4.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 29:

- Particella 71, Sub. 1, Via Canalazzo 4, piano T-1, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 9 vani, S.C. 226 mq, rendita Euro 464,81
- Particella 71, Sub. 8, Via Canalazzo snc piano T-1, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 118 mq, S.C. 134 mq, rendita Euro 207,20

Le unità di cui al presente lotto sono porzione di immobile che insiste su area

individuata al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda al Foglio 29,

Particella 71, Ente Urbano di mq. 2.658.

* * *

CONFINI

Le unità immobiliari, oggetto del presente lotto, sono in confine con beni

***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali, ma non alle planimetrie depositate (sub. 1) in quanto mai aggiornate dopo i lavori di ristrutturazione eseguiti; l'aggiornamento catastale resta in capo all'aggiudicatario. Di ciò si terrà conto nella successiva stima.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Ai beni di cui al presente lotto competono proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune a norma di legge.

E' presente il sub 3 (corte comune) b.c.n.c. ai subb. 1-2-5-7-8-9.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

CONTRATTO D'AFFITTO

L'appartamento di cui alla lettera C) della descrizione risulta gravato da contratto d'affitto stipulato il 15/2/2018 (registrato a *** il *** al n.***) con scadenza al 14/02/2022 prorogata di quattro anni qualora il locatore non comunichi disdetta almeno 6 mesi prima della scadenza. Il canone annuo è di €3.600,00 da corrispondersi in dodici rate mensili. Viste le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile si ritiene tale canone congruo rispetto ai valori di mercato correnti.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico, quest'ultimo nella persona di Mengoli Iader; capitale sociale interamente versato €10.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti alla società eseguita per atto di compravendita in allegati a rogito del Notaio *** di Imola del *** Rep.***, registrato a Imola il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da ***

nato a Imola il ***. Per la provenienza dei beni a *** si rimanda al

Certificato Notarile, in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ)

il 13/10/2020.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dalla Notaio Anna

Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020; lo scrivente, a seguito di ulteriore

ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o

trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione

per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni

della Bassa Romagna sono stati reperiti i seguenti documenti:

1) **Concessione edilizia n.*** del ***** per esecuzione murature in

Massa Lombarda (RA), via Canalazzo 4-5;

2) **Permesso di costruire in sanatoria n.*** del *** prot. ***** per

opere difformi in civile abitazione relativamente a scala esterna e

modifiche interne in Massa Lombarda (RA), via Canalazzo 4;

3) **Permesso di costruire n.*** del ***** per ristrutturazione di

porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con ricavo di n.3

appartamenti in Massa Lombarda (RA), via Canalazzo 4.

Non è stato reperito certificato di abitabilità.

Gli appartamenti di cui al presente lotto, risultano sostanzialmente conformi agli elaborati grafici del titolo edilizio di cui al punto 3 a meno di modeste difformità centimetriche nelle dimensioni di alcuni vani e alcune modifiche nella posizione dei tramezzi interni che delimitano il bagno dell'appartamento di cui al punto C) della descrizione; le porte finestre risultano più alte di 10 cm rispetto a quanto previsto progettualmente.

Per i depositi, risulta sostanziale conformità agli elaborati grafici del titolo edilizio di cui al punto 1) a meno delle dimensioni e della collocazione delle aperture sul paramento esterno.

Al fine di regolarizzare gli immobili, si ritiene necessaria la redazione di una SCIA in sanatoria per modifiche interne e di prospetto, a cura e spese dell'aggiudicatario; di tali costi si terrà conto nella stima del bene.

Come già evidenziato più sopra sarà altresì necessario effettuare un aggiornamento catastale a cura e spese dell'aggiudicatario; di tali costi si terrà conto nella stima del bene.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito secondo gli strumenti di pianificazione urbanistica dell'Unione dei comuni della Bassa Romagna secondo le seguenti componenti:

- RUE: Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva; Art.4.6.1

- CUT: Paleodossi di modesta rilevanza; Scheda AP08

- CUT: Sede stradale e relativa fascia di rispetto; Scheda II01

- CUT: Area a medio rischio archeologico; Scheda SCT10

- Reticolo principale e secondario, alluvioni poco frequenti (P2);
Schede VS07, VS08;

- CUT: Aree soggette a rischio sismico di III livello, Scheda VS12;

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava parzialmente occupato (appartamento di cui al punto C della descrizione) dal sig.*** in forza di contratto di locazione registrato. Gli altri due appartamenti risultavano occupati senza titolo; i depositi occupati da cose.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di Piena proprietà di porzione di edificio residenziale costituita da n.3 appartamenti rispettivamente costituiti da: A) cucina/pranzo, camera, bagno, disimpegno, cantina, wc al piano terra; B) cucina pranzo con accesso da scala esterna, n.2 camere, disimpegno, bagno e balcone al piano primo; C) cucina/pranzo al piano terra, camera, bagno e balcone al piano primo. È altresì individuata una corte esclusiva antistante le unità immobiliari sul fronte strada; l'area cortiliva più prossima all'edificio, pur recintata con rete metallica, risulta essere parte della corte indivisa (sub.3 B.C.N.C.).

Fa parte del lotto anche la piena proprietà di deposito costituito da porzione

di immobile posto su due piani e da annessa ulteriore porzione di edificio a doppio volume. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Massa Lombarda, via Canalazzo 4.

EDIFICIO RESIDENZIALE

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura in muratura di laterizio, tramezzi interni in muratura di laterizio e orizzontamenti realizzati con solai in laterocemento.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'immobile oggetto di stima ha una pianta irregolare con una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 117,00 al piano terra oltre a loggia di m² 7,30; con superficie di m² 115,00 al piano primo, oltre a balcone di m² 6,70 . È presente corte esclusiva di m² 152,00.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è scarso.

FINITURE

Pareti interne: muri/tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato

Infissi esterni: in legno con vetrocamera; scuroni in legno

Infissi interni: porte interne in legno tamburato

Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti in ceramica nei bagni.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento: impianti autonomi di riscaldamento a termosifoni con caldaie murali non funzionanti.

Impianto idrico/sanitario: impianti autonomi per la produzione di acqua calda sanitaria con caldaie murali non funzionanti; nei bagni sono presenti

lavabo, bidet, wc e doccia.

Impianto elettrico/tv/citofonico: sotto traccia con interruttori e prese;

funzionante ma privo di dichiarazione di conformità.

Impianto allarme: non rilevato

LOCALI DEPOSITO

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura in muratura di laterizio al grezzo, solaio intermedio

e di copertura con struttura in legno. La copertura è in parte in coppi e in

parte in lastre di fibrocemento (questa parzialmente crollata).

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'immobile oggetto di stima ha una superficie (al lordo dei muri) a puro

titolo indicativo di m² 100, su due piani (terra H=3,00m e primo H=3,50m),

e di m² 31,00 (H=5,90m), al piano terra.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è mediocre.

FINITURE

Infissi esterni: porta in ferro

Pavimenti: misto stabilizzato

Impianto di riscaldamento/raffrescamento: assente.

Impianto idrico/sanitario: assente.

Impianto elettrico/tv/citofonico: assente.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

	Appartamenti	ca. mq	232,00
	Loggia 0,30 x 7,30	ca. mq	2,19
	Balcone 0,30 x 6,70	ca. mq	2,01
	Corte esclusiva 0,05 x 152	ca. mq	7,60
	Totale superficie commerciale edif. residenziale	ca. mq	243,80
	Deposito su due piani 0,25 x 100	ca. mq	25,00
	Deposito doppio volume 0,25 x 31,00	ca. mq	7,75
	Totale superficie commerciale depositi	ca. mq	32,75
	* * *		
	CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE		
	Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del		
	più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di		
	applicare quello “ sintetico-comparativo ”, attraverso il metodo del		
	confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti		
	compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso		
	Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare		
	della Agenzia delle Entrate.		
	Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,		
	della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle		
	risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e		
	tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato		
	Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, <i>in</i>		
	<i>condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,</i>		
	<i>nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così</i>		

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1.500,00
<input type="checkbox"/> Deprezzamento per stato d'uso	50% €m ²	-750,00
<input type="checkbox"/> Deprezzamento per indisponibilità		
dovuta alla presenza di contr. d'affitto	10% €m ²	<u>-150,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€m ²	600,00
<input type="checkbox"/> Riduzione valore di mercato per assenza della		
garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	15% €m ²	<u>-90,00</u>
Valore commerciale unitario del bene		
sottoposto a procedura esecutiva (residenziale)	€m ²	510,00
Per i depositi, considerando un deprezzamento per stato d'uso pari al 70%		
senza considerare la riduzione per indisponibilità, non essendo soggetti a		
contratto d'affitto, si ottiene:		
Valore commerciale unitario del bene		
sottoposto a procedura esecutiva (depositi)	€m ²	382,50
Spese tecniche per redazione e presentazione SCIA sanatoria e		
aggiornamento catastale	€	7.000,00+IVA
Sanzioni SCIA sanatoria	€	2.000,00
	* * *	
Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
€m ² 510,00 x m ² 243,80 + €m ² 382,50 x m ² 32,75 - 7.000,00*1,22-2.000,00 =		
€126.324,88		
Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €126.000,00 (euro		
centoventiseimila/00).		

LOTTO 4**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di appartamento in contesto condominiale, costituito da cucina/soggiorno, camera, disimpegno e bagno al piano primo oltre a sottotetto; corte esclusiva e n.2 posti auto scoperti con accesso a mezzo di corsello condominiale da pubblica via; sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.

Ubicazione in Lugo, loc. Villa San Martino, via Lunga Superiore 3/2.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 120:

- Particella 299, Sub. 10, Via Lunga Superiore 3/2, piano T-1-2, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 3,5 vani, S.C. 71 mq, rendita Euro 307,29
- Particella 299, Sub. 13, Via Lunga Superiore 3/4, piano T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 13mq, S.C. 13 mq, rendita Euro 40,96
- Particella 299, Sub. 15, Via Lunga Superiore 3/4, piano T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 13mq, S.C. 13 mq, rendita Euro 40,96

Il condominio di cui i beni al presente lotto fanno parte, afferisce complessivamente ad un'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Lugo al Foglio 120, Particella 299, Ente Urbano di mq. 1246.

* * *

CONFINI

Le unità immobiliari, oggetto del presente lotto, sono in confine con muri perimetrali, beni ***, beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate a meno dell'errata rappresentazione della scala di accesso al soppalco e della mancata rappresentazione di alcuni tramezzi .

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Ai beni di cui al presente lotto competono proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.

E' presente il sub 20 (corte) b.c.n.c. ai subb.6-7-8-9-10-11-12-13-14-16-16-17-18-19,il sub. 21 (corte, ballatoio) b.c.n.c. ai subb. 8-9-10 , il sub. 22 (contatori utenze) b.c.n.c. ai subb.4-5-6-7-8-9-10.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico, quest'ultimo nella persona di Mengoli Iader; capitale sociale interamente versato €10.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti alla società esecutata per atto di compravendita in allegati a rogito del Notaio *** di Imola del *** Rep.***, registrato a Imola il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da *** nato a Imola il ***. Per la provenienza dei beni a *** si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni

della Bassa Romagna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Permesso di costruire n.*** del ***** per il rifacimento di fabbricato ad uso abitazione in Lugo, via Sammartina 62;
- 2) **Denuncia Inizio Attività *** del ***** per opere di manutenzione straordinaria in Lugo, via Sammartina 63;
- 3) **Permesso di costruire Prot. *** del ***, P.E. 500/02**, per la ristrutturazione di edificio urbano per la realizzazione di n.7 alloggi in Lugo, via Sammartina 63;
- 4) **DIA P.G.*** del ***, P.E. *****, per variazioni minori in corso d'opera al titolo edilizio di cui al punto 3).

Non è stato reperito certificato di abitabilità.

L'appartamento di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale a meno della scala di accesso al piano sottotetto che risulta realizzata ad unica rampa con posizionamento speculare nel disimpegno, rispetto a quanto rappresentato in progetto, di alcune differenze nelle altezze delle finestre, della mancata rappresentazione di divisori fra cucina e disimpegno e fra soppalco e vano scala. Vi sono altresì alcune differenze nelle quote degli ambienti che non ricadono nelle tolleranze costruttive. Per sanare tali difformità si ipotizza la redazione di SCIA in sanatoria a cura e spese dell'aggiudicatario; di tali costi si terrà conto nella stima del bene.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e

successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito secondo gli strumenti di pianificazione urbanistica dell'Unione dei comuni della Bassa Romagna secondo le seguenti componenti:

- RUE: Nuclei residenziali; Art.4.6.5
- CUT: Sede stradale e relativa fascia di rispetto
- CUT: Area a medio rischio archeologico; Scheda SCT10
- CUT: Reticolo principale e secondario, alluvioni poco frequenti (P2); Schede VS07, VS08;
- CUT: Aree soggette a rischio sismico di I livello, Scheda VS12;

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di appartamento in contesto condominiale, costituito da cucina/soggiorno, camera, disimpegno e bagno al piano primo oltre a sottotetto; corte esclusiva e n.2 posti auto scoperti con accesso a mezzo di corsello condominiale da pubblica via; sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Lugo, loc. Villa San Martino, via Lunga Superiore 3/2.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura in muratura di laterizio, tramezzi interni in muratura di laterizio e orizzontamenti realizzati con solai in legno, compreso il solaio di copertura. La scala interna è in legno.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'appartamento oggetto di stima ha una pianta rettangolare con una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 54,70 al piano primo e di m² 35,00 al piano sottotetto (di cui m² 11,00 con h<1,50m). È presente corte esclusiva al piano terra con superficie a puro titolo indicativo di m² 42,00, oltre a n,2 posti auto di c.ca 13,00 mq ciascuno.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è sufficiente.

FINITURE

Pareti interne: muri/tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato

Infissi esterni: in legno con vetrocamera; scuroni in legno.

Infissi interni: porte interne in legno tamburato

Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in gres porcellanato al piano primo, rivestimenti in ceramica nel bagno e angolo cottura; pavimento in tavole di legno al piano sottotetto; scala di accesso al piano sottotetto in legno.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento: impianto autonomo di riscaldamento a termosifoni (caldaia murale rimossa); impianto di raffrescamento assente.

Impianto idrico/sanitario: impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia murale rimossa e attualmente sostituita da boiler elettrico; nel bagno sono presenti lavabo, wc, bidet e box doccia.

Impianto elettrico/tv/citofonico: sottotraccia, completo con interruttori/prese;

Impianto allarme: non rilevato

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Appartamento P 1°	ca. mq	54,70
Sottotetto (H>1,50 m) 0,80 x 24,00	ca. mq	19,20
Sottotetto (H<1,50 m) 0,50 x 11,00	ca. mq	5,50
Corte esclusiva 0,10 x 42	ca. mq	4,20
Posti auto 0,30*(13,00+13,00)	ca.mq	7,80
Totale superficie commerciale	ca. mq	91,40

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e

tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in*

condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1.300,00
--	-----------------	----------

<input type="checkbox"/> Deprezzamento per stato d'uso	40%	€m ²	<u>-520,00</u>
--	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	780,00
--------------------------------------	-----------------	--------

<input type="checkbox"/> Riduzione valore di mercato per assenza della			
--	--	--	--

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	15%	€m ²	<u>-117,00</u>
---	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene		
--------------------------------------	--	--

sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	663,00
----------------------------------	-----------------	--------

Spese condominiali insolute a carico		
--------------------------------------	--	--

Spese tecniche per SCIA in sanatoria e		
--	--	--

aggiornamento planimetria catastale	€	2.500,00+IVA
-------------------------------------	---	--------------

Sanzioni SCIA sanatoria	€	2.000,00
-------------------------	---	----------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
--	--	--

€m ² 663,00 x m ² 91,40 - 2.500,00*1,22-2.000,00=€	55.548,20
--	-----------

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €56.000,00 (euro	
---	--

cinquantaseimila/00).	
------------------------------	--

LOTTO 5**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di appartamento in contesto condominiale, costituito da ingresso, cucina/soggiorno, n.2 camere, disimpegno e bagno al piano primo oltre a balcone; corte esclusiva e n.2 posti auto scoperti con accesso a mezzo di corsello condominiale da pubblica via; sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Lugo, loc. Villa San Martino, via Lunga Superiore 3/2.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 120:

- Particella 299, Sub. 8, Via Lunga Superiore 3/2, piano T-1, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 4 vani, S.C. 75 mq, rendita Euro 351,19
- Particella 299, Sub. 16, Via Lunga Superiore 3/4, piano T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 13mq, S.C. 13 mq, rendita Euro 40,96
- Particella 299, Sub. 17, Via Lunga Superiore 3/4, piano T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 13mq, S.C. 13 mq, rendita Euro 40,96

Il condominio di cui i beni al presente lotto fanno parte, afferisce complessivamente ad un'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Lugo al Foglio 120, Particella 299, Ente Urbano di mq. 1246.

* * *

CONFINI

Le unità immobiliari, oggetto del presente lotto, sono in confine con muri perimetrali, beni ***, beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Ai beni di cui al presente lotto competono proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.

E' presente il sub 20 (corte) b.c.n.c. ai subb.6-7-8-9-10-11-12-13-14-16-16-17-18-19,il sub. 21 (corte, ballatoio) b.c.n.c. ai subb. 8-9-10 , il sub. 22 (contatori utenze) b.c.n.c. ai subb.4-5-6-7-8-9-10.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

CONTRATTO D'AFFITTO

L'appartamento di cui al sub 8 risulta gravato da contratto d'affitto stipulato il 01/09/2018 (registrato a *** il *** al n.***) con scadenza al 31/08/2022 prorogata di quattro anni qualora il locatore non comunichi disdetta almeno 6 mesi prima della scadenza. Il canone annuo è di €4.800,00 da corrispondersi in dodici rate mensili. Viste le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile si ritiene tale canone congruo rispetto ai valori di mercato correnti.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico, quest'ultimo nella persona di Mengoli Iader; capitale sociale interamente versato €10.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti alla società esecutata per atto di compravendita in allegati a rogito del Notaio *** di Imola del *** Rep.***, registrato a Imola il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da *** nato a Imola il ***. Per la provenienza dei beni a *** si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o

trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Permesso di costruire n.*** del ***** per il rifacimento di fabbricato ad uso abitazione in Lugo, via Sammartina 62;
- 2) **Denuncia Inizio Attività *** del ***** per opere di manutenzione straordinaria in Lugo, via Sammartina 63;
- 3) **Permesso di costruire Prot. *** del ***, P.E. *****, per la ristrutturazione di edificio urbano per la realizzazione di n.7 alloggi in Lugo, via Sammartina 63;
- 4) **DIA P.G.*** del ***, P.E. *****, per variazioni minori in corso d'opera al titolo edilizio di cui al punto 3).

Non è stato reperito certificato di abitabilità.

L'appartamento di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale a meno di alcune differenze nella larghezza e altezza delle finestre. Vi sono altresì alcune differenze nelle quote degli ambienti che non ricadono nelle tolleranze costruttive. Per sanare tali difformità si ipotizza la redazione di SCIA in sanatoria a cura e spese dell'aggiudicatario; di tali costi si terrà

conto nella stima del bene.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito secondo gli strumenti di pianificazione urbanistica dell'Unione dei comuni della Bassa Romagna secondo le seguenti componenti:

- RUE: Nuclei residenziali; Art.4.6.5
- CUT: Sede stradale e relativa fascia di rispetto
- CUT: Area a medio rischio archeologico; Scheda SCT10
- CUT: Reticolo principale e secondario, alluvioni poco frequenti (P2); Schede VS07, VS08;
- CUT: Aree soggette a rischio sismico di I livello, Scheda VS12;

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig. ***, affittuario in forza di contratto di locazione registrato.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di appartamento in contesto condominiale, costituito da ingresso, cucina/soggiorno, n.2 camere, disimpegno e bagno al

piano primo oltre a balcone; corte esclusiva e n.2 posti auto scoperti con accesso a mezzo di corsello condominiale da pubblica via; sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Lugo, loc. Villa San Martino, via Lunga Superiore 3/2.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura in muratura di laterizio, tramezzi interni in muratura di laterizio e orizzontamenti realizzati con solai in laterocemento, compreso il solaio di copertura.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'appartamento oggetto di stima ha una pianta rettangolare con una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 69,00 oltre a balcone di m² 6,20. È presente corte esclusiva al piano terra con superficie a puro titolo indicativo di m² 45,00, oltre a n.2 posti auto di c.ca 13,00 mq ciascuno.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è sufficiente.

FINITURE

Pareti interne: muri/tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato

Infissi esterni: in legno con vetrocamera; scuroni in legno.

Infissi interni: porte interne in legno tamburato

Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in gres porcellanato al piano primo, rivestimenti in ceramica nel bagno e angolo cottura.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento: impianto autonomo di riscaldamento a termosifoni (caldaia murale rimossa); impianto di

raffrescamento assente.

Impianto idrico/sanitario: impianto autonomo per la produzione di acqua

calda sanitaria con caldaia murale rimossa e attualmente sostituita da boiler

elettrico; nel bagno sono presenti lavabo, wc, bidet e box doccia.

Impianto elettrico/tv/citofonico: sottotraccia, completo con interruttori/prese;

Impianto allarme: non rilevato

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Appartamento P 1°	ca. mq	69,00
-------------------	--------	-------

Balcone 0,30 x 6,20	ca. mq	1,86
---------------------	--------	------

Corte esclusiva 0,10 x 45,00	ca. mq	4,50
------------------------------	--------	------

Posti auto 0,30*(13,00+13,00)	ca.mq	7,80
-------------------------------	-------	------

Totale superficie commerciale	ca. mq	83,16
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del

più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di

applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del

confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti

compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso

Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare

della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e

tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in*

condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1.300,00
--	-----------------	----------

<input type="checkbox"/> Deprezzamento per stato d'uso	40%	€m ²	-520,00
--	-----	-----------------	---------

<input type="checkbox"/> Deprezzamento per indisponibilità			
--	--	--	--

dovuta alla presenza di contr.d'affitto	10%	€m ²	<u>-130,00</u>
---	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	650,00
--------------------------------------	-----------------	--------

<input type="checkbox"/> Riduzione valore di mercato per assenza della			
--	--	--	--

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	15%	€m ²	<u>-97,50</u>
---	-----	-----------------	---------------

Valore commerciale unitario del bene

sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	552,50
----------------------------------	-----------------	--------

Spese condominiali insolute a carico

Spese tecniche per SCIA in sanatoria e	€	2.500,00+IVA
--	---	--------------

Sanzioni SCIA sanatoria	€	2.000,00
-------------------------	---	----------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva

€m² 552,50 x m²83,16 - 2.500,00*1,22-2.000,00=€ 40.895,90

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €41.000,00 (euro)

LOTTO 6**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di appartamento in contesto condominiale, costituito da cucina/soggiorno, n.2 camere, disimpegno e bagno al piano terra; corti esclusive sul fronte strada e sul retro e n.2 posti auto scoperti con accesso a mezzo di corsello condominiale da pubblica via; sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Lugo, loc. Villa San Martino, via Sammartina 62.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 120:

- Particella 299, Sub. 6, Via Sammartina 62, piano T, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 3,5 vani, S.C. 78 mq, rendita Euro 307,29
- Particella 299, Sub. 11, Via Lunga Superiore 3/4, piano T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 13mq, S.C. 13 mq, rendita Euro 40,96
- Particella 299, Sub. 12, Via Lunga Superiore 3/4, piano T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 13mq, S.C. 13 mq, rendita Euro 40,96

Il condominio di cui i beni al presente lotto fanno parte, afferisce complessivamente ad un'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Lugo al Foglio 120, Particella 299, Ente Urbano di mq. 1246.

* * *

CONFINI

Le unità immobiliari, oggetto del presente lotto, sono in confine con, beni

Contarini, beni ***, beni Risoleo, beni Baldisserrri, beni comuni, pubblica
via, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella
riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U.
relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Ai beni di cui al presente lotto competono proporzionali diritti di
comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.

E' presente il sub 20 (corte) b.c.n.c. ai subb.6-7-8-9-10-11-12-13-14-16-16-
17-18-19,il sub. 21 (corte, ballatoio) b.c.n.c. ai subb. 8-9-10 , il sub. 22
(contatori utenze) b.c.n.c. ai subb.4-5-6-7-8-9-10.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna
e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine
edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di
carattere storico-artistico.

* * *

CONTRATTO D'AFFITTO

L'appartamento di cui al sub 6 risulta gravato da contratto d'affitto stipulato il 06/12/2016 (registrato a *** il *** al n.***) con prima scadenza al 05/12/2020 prorogata; il contratto è stato tacitamente prorogato di quattro e quindi con scadenza al 05/12/2024. Il contratto prevede un ulteriore rinnovo qualora il locatore non comunichi disdetta almeno 6 mesi prima della scadenza. Il canone annuo è di €4.800,00 da corrispondersi in una unica soluzione quadriennale anticipata (dopo il primo rinnovo risulta versato con cadenza mensile). Viste le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile si ritiene tale canone congruo rispetto ai valori di mercato correnti.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico, quest'ultimo nella persona di Mengoli Iader; capitale sociale interamente versato €10.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti alla società esecutata per atto di compravendita in allegati a rogito del Notaio *** di Imola del *** Rep.***, registrato a Imola il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da *** nato a Imola il ***. Per la provenienza dei beni a *** si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Permesso di costruire n.*** del ***** per il rifacimento di fabbricato ad uso abitazione in Lugo, via Sammartina 62;
- 2) **Denuncia Inizio Attività 239/2002 del 18/03/2002** per opere di manutenzione straordinaria in Lugo, via Sammartina 63;
- 3) **Permesso di costruire Prot. *** del ***, P.E. *****, per la ristrutturazione di edificio urbano per la realizzazione di n.7 alloggi in Lugo, via Sammartina 63;
- 4) **DIA P.G.*** del ***, P.E. *****, per variazioni minori in corso d'opera al titolo edilizio di cui al punto 3).

Non è stato reperito certificato di abitabilità.

L'appartamento di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme

agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale a meno di

alcune differenze nella larghezza e altezza delle finestre. Vi sono altresì

alcune differenze nelle quote degli ambienti che non ricadono nelle

tolleranze costruttive. Per sanare tali difformità si ipotizza la redazione di

SCIA in sanatoria a cura e spese dell'aggiudicatario; di tali costi si terrà

conto nella stima del bene.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le

condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non

rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e

successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e

sanzionatorie in atto.

- Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito secondo gli

strumenti di pianificazione urbanistica dell'Unione dei comuni della

Bassa Romagna seco RUE: Nuclei residenziali; Art.4.6.5

- CUT: Sede stradale e relativa fascia di rispetto
- CUT: Area a medio rischio archeologico; Scheda SCT10
- CUT: Reticolo principale e secondario, alluvioni poco frequenti (P2);
Schede VS07, VS08;
- CUT: Aree soggette a rischio sismico di I livello, Scheda VS12.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig. ***,

affittuario in forza di contratto di locazione registrato.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di appartamento in contesto condominiale, costituito da cucina/soggiorno, n.2 camere, disimpegno e bagno al piano terra; corti esclusive sul fronte strada e sul retro e n.2 posti auto scoperti con accesso a mezzo di corsello condominiale da pubblica via; sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Lugo, loc. Villa San Martino, via Sammartina 62.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura in muratura di laterizio, tramezzi interni in muratura di laterizio e orizzontamenti realizzati con solai in legno.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'appartamento oggetto di stima ha una pianta rettangolare con una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 70,00. Sono presenti corti esclusive con superfici a puro titolo indicativo rispettivamente di m² 25,70 (fronte strada) e di m² 90,80 (retro), oltre a n.2 posti auto di c.ca 13,00 mq ciascuno.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

FINITURE

Pareti interne: muri/tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato

Infissi esterni: in legno con vetrocamera; scuroni in legno.

Infissi interni: porte interne in legno tamburato

Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti in

ceramica nel bagno e angolo cottura.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento: impianto autonomo di riscaldamento a termosifoni con caldaia murale funzionante; impianto di raffrescamento assente.

Impianto idrico/sanitario: impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia murale funzionante; nel bagno sono presenti lavabo, wc, bidet e box doccia.

Impianto elettrico/tv/citofonico: sottotraccia, completo con interruttori/prese;

Impianto allarme: non rilevato

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Appartamento PT	ca. mq	70,00
Corti esclusive 0,10 x (25,70+90,80)	ca. mq	11,65
Posti auto 0,30*(13,00+13,00)	ca.mq	7,80
Totale superficie commerciale	ca. mq	89,45

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso

Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare

della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1.300,00
--	-----------------	----------

<input type="checkbox"/> Deprezzamento per stato d'uso	30%	€m ²	-390,00
--	-----	-----------------	---------

<input type="checkbox"/> Deprezzamento per indisponibilità			
--	--	--	--

dovuta alla presenza di contr.d'affitto	10%	€m ²	<u>-130,00</u>
---	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	780,00
--------------------------------------	-----------------	--------

<input type="checkbox"/> Riduzione valore di mercato per assenza della			
--	--	--	--

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	15%	€m ²	<u>-117,00</u>
---	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene		
--------------------------------------	--	--

sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	663,00
----------------------------------	-----------------	--------

Spese condominiali insolute a carico		
--------------------------------------	--	--

Spese tecniche per SCIA in sanatoria e	€	2.500,00+IVA
--	---	--------------

Sanzioni SCIA sanatoria	€	2.000,00
-------------------------	---	----------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
--	--	--

$\text{€m}^2 663,00 \times \text{m}^2 89,45 - 2.500,00 * 1,22 - 2.000,00 = \text{€} 54.255,35$

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €54.000,00 (euro

cinquantaquattromila/00).

LOTTO 7**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di terreno con soprastante rudere e porzioni di muratura di edificio in corso di costruzione ubicato in Lugo, Loc. San Potito, via San Potito n.ri 6, 8, 10.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 100:

- Particella 472, particella 467, particella 470 (graffate), Via San Potito n.6, piano T-1, Cat. A/5, Cl. 3, Cons. 4,5 vani, S.C. 78 mq, rendita Euro 155,71
- Particella 6, particella 471 (graffate), Via San Potito 8, piano T-1, Cat. A/5, Cl. 3, Cons. 4 vani, S.C. 81 mq, rendita Euro 138,41
- Particella 468, Via San Potito 10, piano T-1, Cat. A/5, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, S.C. 119 mq, rendita Euro 190,31

Fa parte del lotto anche la particella 7 sub.1, quale bene comune non censibile.

I beni al presente lotto afferiscono complessivamente ad un'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Lugo al Foglio 100 dalle seguenti particelle per complessivi mq. 570: Particella 6, Ente Urbano di mq. 35; Particella 467, Ente Urbano di mq. 76; Particella 468, Ente Urbano di mq. 133; Particella 470, Ente Urbano di mq. 28; Particella 471, Ente Urbano di mq. 53; Particella 472, Ente Urbano di mq. 62. E' altresì ricompresa la particella 7, b.c.n.c. Ente Urbano di mq. 183.

* * *

CONFINI

Le unità immobiliari, oggetto del presente lotto, sono in confine con pubblica via, beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato non trova corrispondenza rispetto a quanto a quanto censito presso il N.C.E.U. in quanto quasi interamente demolito per permettere la costruzione di un nuovo edificio che non è stata portata a termine.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

E' presente la particella 7 sub., b.c.n.c. costituito in data 11/06/1997.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico, quest'ultimo nella persona di Mengoli Iader; capitale sociale interamente versato €10.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti alla società esecutata per atto di compravendita in allegati a rogito del Notaio *** di Imola del *** Rep.***, registrato a Imola il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da *** nato a Imola il ***. Per la provenienza dei beni a *** si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni

della Bassa Romagna sono stati reperiti i seguenti documenti:

1) **Permesso di costruire prot.*** del *** P.E. ***** per

ristrutturazione e ampliamento di fabbricato residenziale, previa

demolizione di porzioni di edifici esistenti in Lugo, via San

Potito, 8

2) **Permesso di costruire prot. *** del *** P.E. ***** per

ristrutturazione di complesso edilizio costituito da n.3 fabbricati,

con parziale demolizione di edifici esistenti per la realizzazione

complessiva di cinque alloggi e sei cantine, in Lugo, via San

Potito, 8

Con riferimento al titolo di cui al punto 1) i lavori pur se ufficialmente

iniziati, di fatto non furono mai avviati; con riferimento al titolo edilizio n.2,

i lavori furono avviati e si procedette con la demolizione della quasi totalità

degli edifici ad eccezione di quelli che si sarebbero dovuti recuperare per i

quali furono lasciate in essere le sole pareti verticali, così come si rilevano ad

oggi. Fu realizzata la fondazione del corpo principale e si cominciarono ad

erigere alcuni muri (così come si rilevano oggi); i lavori furono sospesi e mai

ripresi dal gennaio 2010.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e

sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito secondo gli strumenti di

pianificazione urbanistica dell'Unione dei comuni della Bassa Romagna

secondo le seguenti componenti:

- RUE: AUC.4 – Ambiti consolidati dei centri minori; Art.4.2.4

- RUE: Perimetro del territorio urbanizzato; Art. 4.1 (PSC)

- CUT: Dossi di ambito fluviale recente; Scheda AP08

- CUT: Area a medio rischio archeologico; Scheda SCT10

- CUT: Aree ad alta probabilità di inondazione; Scheda VS04

- CUT: Reticolo principale alluvioni frequenti (P3); Scheda VS07

- CUT: Reticolo secondario alluvioni poco frequenti (P2); Scheda VS08

- CUT: Aree soggette a rischio sismico di III livello, Scheda VS12;

Approfondimento aree III livello, Scheda VS13

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di terreno con soprastante rudere e porzioni di muratura di edificio in corso di costruzione, ubicato in Lugo, loc. San Potito, via San Potito n.ri 6, 8, 10.

TIPOLOGIA

Si tratta di area edificabile ubicata nell'abitato di San Potito in prossimità del fiume Senio. Sono presenti ruderi di edifici in muratura parzialmente demoliti; è altresì presente edificio in costruzione (fondazione e alcuni setti murari) i cui lavori sono stati sospesi nel 2010 e mai ripresi.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'area edificabile oggetto di stima ha una superficie catastale di m² 570,00.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Area edificabile	ca. mq	570,00
------------------	--------	--------

Totale superficie commerciale	ca. mq	570,00
--------------------------------------	---------------	---------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del

più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di

applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del

confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti

compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso

Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare

della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e

tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in*

condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Valore commerciale terreni edificabili analoghi	€m ²	70,00
---	-----------------	-------

Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	15%	€m ²	-10,50
---	-----	-----------------	--------

Valore commerciale unitario del bene

sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	59,50
----------------------------------	-----------------	-------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva

€m² 510,00 x m² 59,50=€ 30.345,00

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €30.000,00 (euro trentamila/00).

LOTTO 8**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di porzione di edificio con destinazione residenziale e deposito (quest'ultimo al grezzo) oltre a deposito in corpo staccato.

L'abitazione è costituita da ingresso, soggiorno/cucina, n. 2 camere disimpegno e bagno al piano terra, studio, n.3 camere, disimpegno e bagno al piano primo; sono presenti locali deposito/magazzino/ricovero attrezzi nel medesimo corpo di fabbrica con accesso dall'esterno; fa parte del medesimo lotto ampia corte di proprietà esclusiva. Sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.

Ubicazione in Lugo, loc. Belricetto, via Argine Tratturo 9.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 54:

- Particella 185, Sub. 7, Via Argine Tratturo 9, piano T-1, Cat. A/4, Cl. 1, Cons. 6 vani, S.C. 190 mq, rendita Euro 210,71
- Particella 185, Sub. 8, Via Argine Tratturo 9, piano T-1, Cat. D/10, Cons. 6 vani, rendita Euro 584,00

È parte del presente lotto anche la corte individuata al Sub.9 quale b.c.n.c ai Subb. 7 e 8.

Gli edifici di cui i beni al presente lotto fanno parte, afferiscono complessivamente ad un'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Lugo al Foglio 54, Particella 185, Ente Urbano di mq. 3.719.

* * *

CONFINI

Le unità immobiliari, oggetto del presente lotto, sono in confine con, beni
 ***, beni ***, beni ***, Beni ***, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella
 riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U.
 relativamente ai dati catastali, ma non alle planimetrie depositate in quanto
 mai aggiornate dopo i lavori di ristrutturazione; l'aggiornamento resta in
 capo all'aggiudicatario. Di ciò si terrà conto nella successiva stima.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Ai beni di cui al presente lotto competono proporzionali diritti di
 comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.

E' presente inoltre il sub 4 (corte) b.c.n.c. ai subb.5, 6, 7, 8, il sub. 9 (corte)
 b.c.n.c. ai subb. 7, 8.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna

e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

Con il cambio d'uso dell'abitazione da rurale a urbano dell'abitazione, in data 28/01/2002 fu sottoscritto da parte dei proprietari dell'epoca atto unilaterale d'obbligo con il quale si vincolava anche l'area oggetto del presente lotto, all'impossibilità di incrementare la propria potenzialità edificatoria anche in caso di vendita/scorporo dei terreni o degli edifici.

* * *

CONTRATTO D'AFFITTO

L'abitazione di cui al sub 7 risulta gravata da contratto d'affitto stipulato il 16/11/2020 (registrato a*** il *** al n.***), in data successiva a quella del pignoramento e pertanto non opponibile alla procedura.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico, quest'ultimo nella persona di Mengoli Iader; capitale sociale interamente versato €10.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti alla società esecutata per atto di compravendita in allegati a rogito del Notaio *** di Imola del *** Rep.***, registrato a Imola il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da *** nato a Imola il ***. Per la provenienza dei beni a *** si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ)

il 13/10/2020.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna sono stati reperiti i seguenti documenti:

1) **Autorizzazione edilizia P.G. *** del *** (P.E. ***)** per cambio d'uso da rurale ad urbano in Lugo, frazione Belricetto, via Argine Tratturo 9;

2) **Denuncia Inizio Attività P.G. *** del ***** per opere di ristrutturazione edilizia in Lugo, frazione Belricetto, via Argine Tratturo 9.

Non è stato reperito certificato di abitabilità.

L'edificio principale di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale a meno dello spostamento di alcuni tramezzi interni, della modifica di aperture

sui prospetti, della realizzazione di aperture non previste nel primo solaio

nella zona destinata a deposito; lo studio al piano primo dell'abitazione è

attualmente adibito a cucina. Per quel che concerne il deposito in corpo

staccato, non è stato possibile verificare la conformità urbanistica, in quanto

durante l'accesso agli atti non è stata reperita la tav.n.3 (titolo edilizio di cui

al n.2 dell'elenco) riferita a quel volume.

Lo studio al piano primo dovrà essere ripristinato eliminando l'attuale

cucina; per sanare le restanti difformità rilevate, presumibilmente derivanti

da modifiche in fase di esecuzione dei lavori, si ipotizza la redazione di

SCIA in sanatoria con autorizzazione sismica in sanatoria a cura e spese

dell'aggiudicatario; di tali costi si terrà conto nella stima del bene.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le

condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non

rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e

successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e

sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito secondo gli strumenti di

pianificazione urbanistica dell'Unione dei comuni della Bassa Romagna:

- RUE: Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva; Art.4.6.1
- CUT: Area a medio rischio archeologico; Scheda SCT10
- CUT: Reticolo principale e secondario, alluvioni poco frequenti (P2);
Schede VS07, VS08;
- CUT: Aree soggette a rischio sismico di I e II livello, Scheda VS12.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di porzione di edificio con destinazione residenziale e deposito (quest'ultimo al grezzo) oltre a deposito in corpo staccato. L'abitazione è costituita da ingresso, soggiorno/cucina, n. 2 camere disimpegno e bagno al piano terra, studio, n.3 camere, disimpegno e bagno al piano primo; sono presenti locali deposito/magazzino/ricovero attrezzi nel medesimo corpo di fabbrica con accesso dall'esterno; fa parte del medesimo lotto ampia corte di proprietà esclusiva. Sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.

Ubicazione in Lugo, loc. Belricetto, via Argine Tratturo 9.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura in muratura di laterizio intonacato, tramezzi interni in muratura di laterizio intonacata. Il primo solaio ha struttura in laterocemento, mentre il solaio di copertura ha struttura in legno.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

La porzione di edificio oggetto di stima, con destinazione residenziale, ha una pianta rettangolare con una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 96,00 per ogni piano. La porzione di edificio oggetto di stima, con destinazione a deposito, ha una pianta rettangolare con una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 143,00 al piano terra e di m² 123,00 al piano primo. La porzione di edificio oggetto di stima,

con destinazione a deposito in corpo staccato, ha una pianta rettangolare con una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 99,00.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è sufficiente per la parte residenziale; è scarso per le parti destinate a deposito (lasciata al grezzo la porzione all'interno del corpo principale; è labente la copertura in fibrocemento della porzione in corpo staccato).

FINITURE

Pareti esterne: muri in laterizio con rivestimento a “cappotto” per l'edificio principale; muri in laterizio parzialmente intonacati per il deposito in corpo staccato

Pareti interne: muri/tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato per la parte abitativa; grezza o parzialmente intonacata i volumi destinati a deposito

Infissi esterni: in legno con vetrocamera; scuroni in legno (in buona parte da revisionare e o sostituire) per l'edificio principale; cancelli in acciaio per il deposito in corpo staccato.

Infissi interni: porte interne in legno tamburato

Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in ceramica/gres porcellanato, rivestimenti in ceramica nei bagni e nelle zone cottura per la parte abitativa; pavimento in battuto di cemento

Impianto di riscaldamento/raffrescamento: nella porzione abitativa del lotto, impianto autonomo di riscaldamento a termosifoni con caldaia murale presente ma scollegata; impianto di raffrescamento assente.

Impianto idrico/sanitario: nella porzione abitativa del lotto impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia murale

presente ma scollegata e sostituita da boiler elettrico; nel bagno sono presenti

lavabo, wc, bidet e box doccia.

Impianto elettrico/tv/citofonico: sottotraccia, completo con interruttori/prese;

Impianto allarme: non rilevato

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Abitazione PT P1 (96,00+96,00)	ca. mq	192,00
--------------------------------	--------	--------

Deposito al grezzo corpo principale 0,35 x (143,00+123,00)	ca. mq	93,10
--	--------	-------

Deposito in corpo staccato 0,20 x 99,00	ca. mq	19,80
---	--------	-------

Corte esclusiva 0,02 x 1.732,00	ca. mq	34,64
---------------------------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	339,54
--------------------------------------	---------------	---------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del

più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di

applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del

confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti

compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso

Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare

della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e

tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in*

condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1.200,00
--	-----------------	----------

<input type="checkbox"/> Deprezzamento per stato d'uso	60%	€m ²	<u>-720,00</u>
--	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	480,00
--------------------------------------	-----------------	--------

<input type="checkbox"/> Riduzione valore di mercato per assenza della		
--	--	--

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	15%	€m ²	<u>-72,00</u>
---	-----	-----------------	---------------

Valore commerciale unitario del bene

sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	408,00
----------------------------------	-----------------	--------

Spese condominiali insolute a carico

Spese tecniche per SCIA e aut.ne sismica in

sanatoria, aggiornamento planimetrie catast.	€	4.500,00+IVA
--	---	--------------

Sanzioni SCIA sanatoria	€	2.000,00
-------------------------	---	----------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva

€m² 408,00 x m² 339,54 - 4.500,00*1,22-2.000,00=€ 131.042,32

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €131.000,00 (euro

centotrentunomila/00).

LOTTO 9**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di edificio di civile abitazione in pessimo stato di conservazione, oggetto di lavori di ristrutturazione (dall'anno 2003 mai iniziati) per l'individuazione di n.2 appartamenti; attualmente si trova in stato di abbandono, con fitta vegetazione spontanea cresciuta anche all'interno: è classificabile come rudere; è presente corte pertinenziale. Ubicazione in Lugo, loc. S.Maria in Fabriago, via Bastia 10.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 70:

- Particella 10, Sub.1, Via Bastia n.10, piano T-1, Cat. A/4, Cl. 4, Cons. 9 vani, S.C. 207 mq, rendita Euro 511,29

Catasto Terreni del Comune di Lugo, Foglio 70:

- Particella 381, Qual. Seminativo, cl.1, Sup. 110 mq, R.D. €1,04, R.A. €0,91
- Particella 384, Qual. Seminativo, cl.1, Sup. 184 mq, R.D. €1,75, R.A. €1,52

L'abitazione, di cui al presente lotto afferisce ad un'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Lugo al Foglio 70, Part. 10, Ente Urbano di mq. 300.

* * *

CONFINI

I beni, oggetto del presente lotto, sono in confine con beni ***, beni ***,

salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

I beni pignorati corrispondono a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali; con riferimento alle planimetrie, non è stato possibile effettuare un rilievo di dettaglio per la fitta vegetazione che attornia l'edificio e per l'oggettivo rischio di crollo dello stesso.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Non si sono rilevate parti comuni.

Per l'accesso all'immobile, che si trova circa tre metri al di sotto della quota stradale, si accedeva attraverso rampa su terreno demaniale (Part. 250): attualmente tale rampa risulta impraticabile per la vegetazione che l'ha invasa.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto.

L'area sulla quale l'edificio si trova risulta tutelata ex art.142 lett. c D.Lgs

22/01/2001 n.12.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico, quest'ultimo nella persona di

Mengoli Iader; capitale sociale interamente versato €10.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti alla società esecutata per atto di compravendita in allegati a rogito del Notaio *** di Imola del *** Rep.***,

registrato a Imola il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da *** nato a Imola il ***. Per la provenienza dei beni a *** si rimanda al

Certificato Notarile, in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna sono stati reperiti i seguenti documenti:

1) **Concessione edilizia in sanatoria Prot. *** del *** (Prat.**

Condono *)** per realizzazione di ampliamenti e modifiche

interne ed esterne in Lugo, via Bastia, 10

2) **Denuncia Inizio Attività Prot.*** del *** (P.E. ***)** per lavori

di “Modifiche interne al piano terra e piano primo” in Lugo, loc.

S.Maria in Fabriago, via Bastia 10

3) **Denuncia Inizio Attività Prot.*** del *** (P.E. ***)** per opere

di ristrutturazione edilizia per l'individuazione di n.2 unità

abitative in Lugo, loc. S.Maria in Fabriago, via Bastia 10

Da quanto si rileva agli atti edilizi i lavori di cui al titolo 2) non furono mai

iniziati. Dall'attuale situazione dello stato dei luoghi si ritiene che nemmeno

i lavori riferiti al titolo di cui al punto 3) siano mai stati avviati. Sulla base di

queste premesse, tenuto conto dell'impossibilità di effettuare un rilievo per i

motivi più sopra espressi, si ritiene con buona probabilità che lo stato dei

luoghi sia sovrapponibile allo stato di fatto del condono di cui al punto 1)

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e

sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito secondo gli strumenti di

pianificazione urbanistica dell'Unione dei comuni della Bassa Romagna

secondo le seguenti componenti:

- RUE: Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva; Art.4.6.1

- CUT: Vincolo paesaggistico (fiumi) art. 142 comma c D.Lgs.

22/01/2004; Scheda AP01

- CUT: Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale; Scheda AP06;

- CUT: Dossi di ambito fluviale recenti; Scheda AP08

- CUT: Sede stradale e relativa fascia di rispetto; Scheda II01

- CUT: Area a medio rischio archeologico; Scheda SCT10

- CUT: Area ad alta probabilità di inondazione; Scheda VS04

- Fasce di pertinenza fluviale; Scheda VS02

- CUT: Reticolo principale, alluvioni frequenti (P3); Scheda VS07

- CUT: Reticolo secondario, alluvioni poco frequenti (P2); Scheda VS08

- CUT: Aree soggette a rischio sismico di III livello, Scheda VS12.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di proprietà di edificio di civile abitazione in pessimo stato di conservazione, oggetto di lavori di ristrutturazione (dall'anno 2003 mai iniziati) per l'individuazione di n.2 appartamenti; attualmente si trova in stato di abbandono, con fitta vegetazione spontanea cresciuta anche all'interno: è classificabile come rudere; è presente corte pertinenziale. Ubicazione in Lugo, loc. S.Maria in Fabriago, via Bastia 10.

TIPOLOGIA

Si tratta di edificio con struttura in muratura e solai in laterocemento;

l'edificio è in stato di abbandono.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Viste le condizioni in cui versa l'immobile si ritiene di procedere alla stima

del solo valore dell'area afferente al rudere e del terreno che ne costituisce la

corte per un totale di m² 594.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Area riferita al rudere	ca. mq	594,00
-------------------------	--------	--------

Totale superficie commerciale	ca. mq	594,00
--------------------------------------	---------------	---------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del

più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di

applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del

confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti

compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso

Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare

della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e

tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in*

condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

- Valore commerciale terreni edificabili analoghi €m² 60,00

- Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc.esec.) 15% €m² -9,00

- Valore commerciale unitario del bene

sottoposto a procedura esecutiva €m² 51,00

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva

€m² 594,00 x m² 51,00=€ 30.294,00

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €30.000,00 (euro trentamila/00).

LOTTO 10**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di civile abitazione con n.2 unità abitative, la prima costituita da ingresso, cucina, camera, bagno e ripostiglio al piano terra; la seconda costituita da ingresso, n.2 camere al piano terra, cucina, tinello, soggiorno, n.2 camere, disimpegno, bagno e balcone al piano primo oltre sgomberi in pessimo stato di conservazione posti in corpi staccati; garage labente in corpo staccato; laboratorio e capannone per stoccaggio materiali, in modeste condizioni di conservazione e parzialmente crollato. Ubicazione in Lugo, loc. San Lorenzo, via Fiumazzo n.299.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 52:

- Particella 121, Sub. 4, Via Fiumazzo 299, piano T-1, Cat. A/4, Cl. 4, Cons. 11,5 vani, S.C. 251 mq, rendita Euro 653,32
- Particella 121, Sub. 5, Via Fiumazzo 299, piano T, Cat. A/4, Cl. 4, Cons. 3,5 vani, S.C. 94 mq, rendita Euro 198,84
- Particella 121, Sub. 6, Via Fiumazzo 299, piano T, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 38 mq, S.C. 94 mq, rendita Euro 198,84
- Particella 121, Sub. 7, Via Fiumazzo 299, piano T, Cat. C/3, Cl. 1, Cons. 31 mq, S.C. 38 mq, rendita Euro 89,66
- Particella 121, Sub. 9, Via Fiumazzo 299, piano T, Cat. D/1, rendita Euro 877,98

Gli edifici di cui i beni al presente lotto fanno parte, afferiscono

complessivamente ad un'area individuata al Catasto Terreni del Comune di

Lugo al Foglio 52, Particella 121, Ente Urbano di mq. 1.610.

* * *

CONFINI

Le unità immobiliari, oggetto del presente lotto, sono in confine con

pubblica via, beni ***, beni ***, beni ***, beni *** beni ***, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella

riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U.

relativamente ai dati catastali e alle planimetrie catastali a meno del mancato

aggiornamento conseguente al crollo di buona parte del deposito di cui al

Sub.9.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

E' presente il sub 3 (corte) b.c.n.c. ai subb. 4, 5, 6, 7, 9.

* * *

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico, quest'ultimo nella persona di Mengoli Iader; capitale sociale interamente versato €10.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti alla società esecutata con decreto di trasferimento del Tribunale di Ravenna n. *** del ***, nell'ambito di esecuzione immobiliare n. ***, registrato a Ravenna il *** al n. *** e ivi trascritto il *** art.***.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Autorizzazione del *** Prot. ***** per ricostruzione di strutture danneggiate da incendio in deposito lavorazione frutta in Lugo, via Fiumazzo 299;
- 2) **Agibilità P.G. *** del ***** riferita alla porzione di immobile ricostruita in Lugo, via Fiumazzo 299;
- 3) **Autorizzazione P.G. *** del ***** per lavori di consolidamento strutturale relativo a immobile in Lugo, via Fiumazzo 299
- 4) **D.I.A. P.G. *** del *** P.E. ***** per cambio d'uso da deposito a laboratorio tessile in Lugo, via Fiumazzo 299
- 5) **Concessione in sanatoria n.*** prot.*** del ***** (Istanze *** del *** Prat.***; prot.*** del *** Prat. ***; prot. *** del *** Prat.***) per cambio d'uso da lavorazione frutta a deposito pelli in Lugo, via Fiumazzo 299;
- 6) **Agibilità parziale P.G. *** del ***** riferita al laboratorio tessile in Lugo, via Fiumazzo 299.

Gli atti di cui ai punti 5) e 6) a meno della Prat ***, pur individuati a livello di registro, non sono stati rinvenuti presso l'archivio per cui non è stato possibile prenderne visione.

Relativamente all'abitazione non sono stati rinvenuti atti edilizi. Sono tuttavia state reperite presso il NCEU le mappe di accatastamento risalenti al **/**/1940 oltre a quelle redatte nel 1997.

Ciò che rimane del capannone per stoccaggio materiali al netto di una ampia

porzione crollata, risulta essere sostanzialmente conforme alla planimetria

allegata all'unica istanza reperita di cui al titolo 5) a meno di alcune misure

che non ricadono nelle tolleranze costruttive; peraltro la fitta vegetazione e i

cumuli di macerie non hanno permesso un rilievo di dettaglio completo per

cui al momento della stima, cautelativamente, si terrà comunque conto della

necessità di SCIA in sanatoria considerando un oblazione di €2.000,00.

Per il laboratorio tessile di cui al titolo edilizio 4) si è rilevata la presenza di

un tramezzo non rappresentato e alcune misure difformi. Tali difformità

potranno essere sanate con la SCIA in sanatoria di cui al paragrafo

precedente.

L'abitazione risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato sulle

planimetrie catastali del 1997 a meno di una porta su un tramezzo al piano

terra che mette in comunicazione le due unità; l'immobile è sostanzialmente

conforme altresì alle planimetrie catastali del 1940 a meno

dell'individuazione delle due unità immobiliari e della modifica di alcune

aperture interne; non è stato possibile individuare l'epoca dell'effettuazione

di tali lavori. Si ritiene che tali difformità possano essere rappresentate nella

SCIA in sanatoria della quale si considereranno i costi nella successiva

stima.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le

condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non

rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e

successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e

sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito secondo gli strumenti di

pianificazione urbanistica dell'Unione dei comuni della Bassa Romagna:

- RUE: Nuclei residenziali; Art.4.6.5
- CUT: Paleodossi di modesta rilevanza; Scheda AP08
- CUT: Sede stradale e fascia di rispetto; Scheda II01
- CUT: Area a basso rischio archeologico; Scheda SCT10
- CUT: Reticolo principale e secondario, alluvioni poco frequenti (P2);
Schede VS07, VS08;
- CUT: Aree soggette a rischio sismico di III livello, Scheda VS12.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile di civile abitazione risultava occupato senza titolo; l'immobile con destinazione a deposito risultava libero.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di civile abitazione con n.2 unità abitative, la prima costituita da ingresso, cucina, camera, bagno e ripostiglio al piano terra; la seconda costituita da ingresso, n.2 camere al piano terra, cucina, tinello, soggiorno, n.2 camere, disimpegno, bagno e balcone al piano primo oltre sgomberi in pessimo stato di conservazione posti in corpi staccati; garage labente in corpo staccato; laboratorio e capannone per stoccaggio materiali, in modeste condizioni di conservazione e parzialmente crollato. Ubicazione in Lugo, loc. San Lorenzo, via Fiumazzo n.299.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato di civile abitazione ha struttura in muratura di laterizio intonacato, tramezzi interni in muratura di laterizio intonacata. Il primo solaio e quello di copertura hanno struttura in legno.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'edificio residenziale, ha una pianta rettangolare con una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m^2 147,00 per ogni piano oltre a balcone di m^2 7,10. Della restante porzione di edificio (deposito/rimessa /laboratorio), trovandosi in condizioni di conservazione modeste e in condizioni statiche precarie, si valuta i fini della stima, l'intera superficie di sedime legata alla potenzialità edificatoria rilevando una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m^2 860,00. Il tutto oltre corte di c.ca $538,00 m^2$

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è modesto per l'abitazione, mentre per l'edificio destinato a deposito/rimessa/laboratorio al netto della parte crollata vi sono evidenti condizioni di labenza soprattutto per quel che riguarda i solai di copertura e le strutture in genere; è presente una fitta vegetazione all'esterno dell'edificio che lo ha avvolto e all'interno della porzione crollata che ha avvolto le macerie.

FINITURE ABITAZIONE

Pareti esterne: muri in laterizio intonacato e tinteggiato con rivestimento a“cappotto” per l'edificio principale; muri in laterizio parzialmente intonacati per il deposito in corpo staccato

Pareti interne: muri/tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato

Infissi esterni: in legno o acciaio con vetro singolo; controinfissi in alluminio

anodizzato; portoni di accesso in legno

Infissi interni: porte interne in legno tamburato al piano primo ed in legno

segato al piano terra

Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in ceramica/gres/graniglia, rivestimenti

in ceramica nei bagni e nelle cucine.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento: assenti, riscaldamento con stufe a

legna.

Impianto idrico/sanitario: impianti autonomi per la produzione di acqua

calda sanitaria con boiler elettrici; nei bagni sono presenti lavabo, wc, bidet e

doccia, (vasca al piano primo).

Impianto elettrico/tv/citofonico: impianto elettrico sottotraccia e

parzialmente esterno, risalente nel tempo e apparentemente non a norma

Impianto allarme: non rilevato

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Abitazione PT P1 (147,00*147,00)	ca. mq	192,00
----------------------------------	--------	--------

Balcone 0,30 x 7,10	ca. mq	93,10
---------------------	--------	-------

Corte esclusiva 0,02 x 538,00	ca. mq	34,64
-------------------------------	--------	-------

Totale superficie commerciale zona abitativa	ca. mq	319,74
---	---------------	---------------

Totale superficie di sedime corpi collab/crollati

con destinazione deposito	ca. mq	860,00
----------------------------------	---------------	---------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1.200,00
<input type="checkbox"/> Deprezzamento per stato d’uso	75% €m ²	<u>-900,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€m ²	300,00
<input type="checkbox"/> Riduzione valore di mercato per assenza della		
garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	15% €m ²	<u>-45,00</u>
Valore commerciale unitario del bene		
sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	255,00

LOTTO 11**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di appartamento in contesto condominiale, costituito da cucina/soggiorno, camera, antibagno e bagno al piano primo; sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Lugo, Corso Garibaldi 81.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 110:

- Particella 458, Sub. 9, Corso Giuseppe Garibaldi 79, piano 1, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. 2,5 vani, S.C. 55 mq, rendita Euro 187,22

Il condominio di cui il bene al presente lotto fa parte afferisce complessivamente ad un'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Lugo al Foglio 110 Particella 458, Ente Urbano di mq. 215.

* * *

CONFINI

L'immobile di cui al presente lotto è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella

riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U.

relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

Si segnala che in visura è indicato il civico 79 in luogo del civico 81;

l'istanza di rettifica potrà essere proposta a cura dell'aggiudicatario.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito l'Amministratore, ai beni di cui al presente lotto competono

proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o

condominiali a norma di legge pari a 148,37 millesimi.

Sono presenti il sub 2 (ingresso e corte) b.c.n.c. ai subb. 4-5-6-7-8-9-10-11,

il sub 3 (vano scale) b.c.n.c. ai subb. 8-9-10-11.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna

e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine

edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di

carattere storico-artistico.

* * *

CONTRATTO D'AFFITTO

L'appartamento di cui al sub 9 risulta gravato da contratto d'affitto stipulato

il 24/02/2013 (registrato a Imola il *** al n.****) con prima scadenza al

23/02/2017 prorogata al 23/02/2021 e tacitamente rinnovata per ulteriori

quattro anni e quindi con scadenza al 23/02/2025. Il contratto prevede il

tacito rinnovo qualora il locatore non comunichi disdetta almeno 3 mesi prima della scadenza. Il canone annuo è di €4.200,00 da corrispondersi in rate mensili anticipate. Viste le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile si ritiene tale canone congruo rispetto ai valori di mercato correnti.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico, quest'ultimo nella persona di Mengoli Iader; capitale sociale interamente versato €10.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti alla società esecutata per atto di compravendita in allegati a rogito del Notaio *** di Imola del *** Rep.***, registrato a Imola il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da *** nato a Imola il ***. Per la provenienza dei beni a *** si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione P.G. *** del *** (P.E. ***)** per ristrutturazione di edificio residenziale al fine di ricavare otto alloggi, in Lugo, Corso Garibaldi 81 (titolo mai ritirato);
- 2) **Concessione P.G. *** del *** (P.E. ***)** per ristrutturazione di edificio residenziale al fine di ricavare otto alloggi – riesame del progetto P.E. ***, in Lugo, Corso Garibaldi 81;
- 3) **Denuncia Inizio Attività P.G. *** del *** (P.E. ***)** per varianti minori in corso d'opera in Lugo, Corso Garibaldi 81;
- 4) **Denuncia Inizio Attività P.G. *** del *** (P.E. ***)** per varianti minori in corso d'opera in Lugo, Corso Garibaldi 81;
- 5) **Certificato di abitabilità/agibilità P.G. *** del ***.**

L'appartamento di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e

amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito secondo gli strumenti di pianificazione urbanistica dell'Unione dei comuni della Bassa Romagna secondo le seguenti componenti:

- RUE: Edifici di categoria C1; Art.4.1.2 comma 5
- RUE: UMI-Unità minime di intervento; Art.4.1.5
- RUE: Perimetro del territorio urbanizzato; Art. 4.1(PSC)
- RUE: Perimetro del centro storico; Capo 4.1
- RUE: ACS-Centri storici; Capo 4.1
- CUT: Dossi di ambito fluviale recente; Scheda AP08
- CUT: Area a medio rischio archeologico; Scheda SCT10
- CUT: Centri storici; Scheda SCT03
- CUT: Reticolo principale e secondario, alluvioni poco frequenti (P2); Schede VS07, VS08;
- CUT: Aree soggette a rischio sismico di I livello, Scheda VS12; Approfondimento aree III livello, Scheda VS13

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra Plesu Viorica in forza di contratto di locazione registrato.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di appartamento in contesto condominiale, costituito da cucina/soggiorno, camera, antibagno e bagno al piano primo;

sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso

comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Lugo, Corso

Garibaldi 81.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura in muratura di laterizio, tramezzi interni in muratura

di laterizio e orizzontamenti realizzati con solai in legno compreso il solaio

di copertura.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'immobile oggetto di stima ha una pianta irregolare con una superficie (al

lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 55,40.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

FINITURE

Pareti interne: muri/tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato

Infissi esterni: in legno con vetrocamera; scuroni in legno

Infissi interni: porte interne in legno tamburato

Pavimenti e rivestimenti: pavimento e rivestimento in ceramica nel bagno;

pavimento in gres porcellanato nel resto dell'appartamento.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento: impianto autonomo di

riscaldamento a termosifoni con caldaia murale; impianto di raffrescamento

non rilevato.

Impianto idrico/sanitario: impianto autonomo per la produzione di acqua

calda sanitaria; nel bagno sono presenti lavabo, bidet, wc e doccia.

Impianto elettrico/tv/citofonico: completo sottoraccia con interruttori/prese e

citofono.

Impianto allarme: non rilevato

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a €1.382,10 per l'esercizio 2020 (consuntivo) e a €832,65 per l'esercizio 2021 (preventivo).

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Appartamento P1°	ca. mq	55,40
------------------	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	55,40
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in*

condizioni di libero mercato, **il valore commerciale**, dei beni in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	2.300,00
--	-----------------	----------

<input type="checkbox"/> Deprezzamento per stato d'uso	30%	€m ²	-690,00
--	-----	-----------------	---------

<input type="checkbox"/> Depr. indis. per locazione	10%	€m ²	<u>-230,00</u>
---	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	1.380,00
--------------------------------------	-----------------	----------

<input type="checkbox"/> Riduzione valore di mercato per assenza della			
--	--	--	--

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	15%	€m ²	<u>-207,00</u>
---	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene

sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	1.173,00
----------------------------------	-----------------	----------

Spese condominiali insolute a carico

dell'aggiudicatario	€	889,87
---------------------	---	--------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva

€m² 1.173,00 x m²55,40-889,87=€64.094,33

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €64.000,00 (euro

sessantaquattromila/00).

LOTTO 12**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di monolocale in contesto condominiale, costituito da camera con angolo cottura e bagno al piano secondo; è presente soppalco; sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Lugo, Corso Garibaldi 81

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 110:

- Particella 458, Sub. 10, Corso Giuseppe Garibaldi 79, piano 2, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. 2 vani, S.C. 53 mq, rendita Euro 149,77

Il condominio di cui il bene al presente lotto fa parte afferisce complessivamente ad un'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Lugo al Foglio 110 Particella 458, Ente Urbano di mq. 215.

* * *

CONFINI

L'immobile di cui al presente lotto è in confine con muri perimetrali, beni ***, beni ***, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella

riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

Si segnala che in visura è indicato il civico 79 in luogo del civico 81; l'istanza di rettifica potrà essere proposta a cura dell'aggiudicatario.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito l'Amministratore, ai beni di cui al presente lotto competono proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 152,36 millesimi.

Sono presenti il sub 2 (ingresso e corte) b.c.n.c. ai subb. 4-5-6-7-8-9-10-11, il sub 3 (vano scale) b.c.n.c. ai subb. 8-9-10-11.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

CONTRATTO D'AFFITTO

L'appartamento di cui al sub 10 risulta gravato da contratto d'affitto stipulato il 1/5/2014 (registrato a Lugo il *** al n.****) con prima scadenza al 30/04/2018 tacitamente rinnovata fino al 30/04/2022 Il contratto prevede il tacito rinnovo qualora il locatore non comunichi disdetta almeno 6 mesi

prima della scadenza. Il canone annuo è di €3.600,00 da corrispondersi in rate mensili anticipate. Viste le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile si ritiene tale canone congruo rispetto ai valori di mercato correnti.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico, quest'ultimo nella persona di Mengoli Iader; capitale sociale interamente versato €10.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti alla società esecutata per atto di compravendita in allegati a rogito del Notaio *** di Imola del *** Rep.***, registrato a Imola il *** al n.*** e trascritto a Ravenna il *** art.*** da *** nato a Imola il ***. Per la provenienza dei beni a *** si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione P.G. *** del *** (P.E. ***)** per ristrutturazione di edificio residenziale al fine di ricavare otto alloggi, in Lugo, Corso Garibaldi 81 (titolo mai ritirato);
- 2) **Concessione P.G. *** del *** (P.E. ***)** per ristrutturazione di edificio residenziale al fine di ricavare otto alloggi – riesame del progetto P.E. ***, in Lugo, Corso Garibaldi 81;
- 3) **Denuncia Inizio Attività P.G. *** del *** (P.E. ***)** per varianti minori in corso d'opera in Lugo, Corso Garibaldi 81;
- 4) **Denuncia Inizio Attività P.G. *** del *** (P.E. ***)** per varianti minori in corso d'opera in Lugo, Corso Garibaldi 81;
- 5) **Certificato di abitabilità/agibilità P.G. *** del ***.**

L'appartamento di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale a meno della diversa geometria della scala in arredo, che tuttavia si ritiene rientri nelle "tolleranze costruttive". Allo stesso modo la planimetria catastale rappresenta la posizione e la geometria della scala in arredo in maniera difforme, senza che ciò tuttavia comporti la non conformità catastale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non

rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito secondo gli strumenti di pianificazione urbanistica dell'Unione dei comuni della Bassa Romagna secondo le seguenti componenti:

- RUE: Edifici di categoria C1; Art.4.1.2 comma 5
- RUE: UMI-Unità minime di intervento; Art.4.1.5
- RUE: Perimetro del territorio urbanizzato; Art. 4.1(PSC)
- RUE: Perimetro del centro storico; Capo 4.1
- RUE: ACS-Centri storici; Capo 4.1
- CUT: Dossi di ambito fluviale recente; Scheda AP08
- CUT: Area a medio rischio archeologico; Scheda SCT10
- CUT: Centri storici; Scheda SCT03
- CUT: Reticolo principale e secondario, alluvioni poco frequenti (P2); Schede VS07, VS08;
- CUT: Aree soggette a rischio sismico di I livello, Scheda VS12; Approfondimento aree III livello, Scheda VS13

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig. Marco Lavagna in forza di contratto di locazione registrato.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di monolocale in contesto condominiale, costituito da camera con angolo cottura e bagno al piano secondo; è presente soppalco; sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Lugo, Corso Garibaldi 81.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura in muratura di laterizio, tramezzi interni in muratura di laterizio e orizzontamenti realizzati con solai in legno compreso il solaio di copertura.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'immobile oggetto di stima ha una pianta irregolare con una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 46,10, oltre a m² 13,00 di soppalco (H_m=2,40 m).

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

FINITURE

Pareti interne: muri/tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato

Infissi esterni: in legno con vetrocamera; scuroni in legno

Infissi interni: porte interne in legno tamburato

Pavimenti e rivestimenti: pavimento e rivestimento in ceramica nel bagno; pavimento in gres porcellanato nel monolocale; pavimento in legno nel soppalco; scala in arredo di accesso al soppalco con pedate in legno.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento: impianto autonomo di riscaldamento a termosifoni con caldaia murale; impianto di raffrescamento

non rilevato.

Impianto idrico/sanitario: impianto autonomo per la produzione di acqua

calda sanitaria; nel bagno sono presenti lavabo, bidet, wc e doccia.

Impianto elettrico/tv/citofonico: completo sottoraccia con interruttori/prese e

citofono.

Impianto allarme: non rilevato

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a €763,24 per

l'esercizio 2020 (consuntivo) e a €853,70 per l'esercizio 2021 (preventivo).

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,

è la seguente:

Monolocale P2°	ca. mq	46,10
----------------	--------	-------

Soppalco (H _m =2,40 m) 0,80x13,00	ca. mq	10,40
--	--------	-------

Totale superficie commerciale	ca. mq	56,50
--------------------------------------	---------------	--------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del

più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di

applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del

confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti

compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso

Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare

della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e

tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in*

condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	2.300,00
--	-----------------	----------

<input type="checkbox"/> Deprezzamento per stato d'uso	30%	€m ²	-690,00
--	-----	-----------------	---------

<input type="checkbox"/> Depr. indisip. per locazione	10%	€m ²	<u>-230,00</u>
---	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	1.380,00
--------------------------------------	-----------------	----------

<input type="checkbox"/> Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	15%	€m ²	<u>-207,00</u>
---	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene

sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	1.173,00
----------------------------------	-----------------	----------

Spese condominiali insolute a carico

dell'aggiudicatario	€	763,23
---------------------	---	--------

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva

€m² 1.173,00 x m²56,50 - €763,23=€65.511,27

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €66.000,00 (euro sessantaseimila/00).

LOTTO 13**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di locale magazzino posto al piano ammezzato e di n.4 posti auto scoperti in contesto condominiale; sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.

Ubicazione in Castel Bolognese (RA), via Emilia Interna 67.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Castel Bolognese, Foglio 15:

- Particella 126, Sub. 69, Via Emilia Interna 67, piano 1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 36 mq, S.C. 45 mq, rendita Euro 128,29
- Particella 126, Sub. 58, Via Emilia Interna 67, piano T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 14 mq, S.C. 14 mq, rendita Euro 42,66
- Particella 126, Sub. 59, Via Emilia Interna 67, piano T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 14 mq, S.C. 14 mq, rendita Euro 42,66
- Particella 126, Sub. 60, Via Emilia Interna 67, piano T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 21 mq, S.C. 21 mq, rendita Euro 63,99
- Particella 126, Sub. 61, Via Emilia Interna 67, piano T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 14 mq, S.C. 14 mq, rendita Euro 42,66

Il condominio, di cui i beni al presente lotto fanno parte, afferisce complessivamente ad un'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Castel Bolognese al Foglio 15 Particella 126, Ente Urbano di mq. 1.286.

* * *

CONFINI

I beni di cui al presente lotto sono in confine con beni Palazzo Ginnasi srl,
beni Demanio dello Stato, beni comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella
riportata sull'atto di pignoramento in atti.

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U.
relativamente ai dati catastali e alle planimetrie depositate.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Ai beni di cui al presente lotto competono proporzionali diritti di
comproprietà delle parti di uso comune o condominiali.

Sono presenti la part. 126 sub 70 (disimpegno, logge, scale e vano
ascensore) b.c.n.c. alla part.126 subb. dal 33 al 35, dal 37 al 41, dal 44 al 50,
dal 52 al 54, **69**, dal 75 al 77, 79, 80; la part. 126 sub. 72 (corte) b.c.n.c. alla
part.126 subb. dal 26 al 31, dal 33 al 35, dal 37 al 41, dal 44 al 50, dal 52 al
54, **dal 56 al 67, 69**, dal 75 al 77, 79, 80; la part. 126 sub. 73 (corte) b.c.n.c.
alla part.126 subb. dal 26 al 30, dal 33 al 35, dal 37 al 41, dal 44 al 50, dal 52
al 54, **dal 56 al 67, 69**, dal 75 al 77, 79, 80; la part. 1767 sub 5 (portico)
b.c.n.c. alla part.126 subb. dal 26 al 31, dal 33 al 35, dal 37 al 41, dal 44 al

50, dal 52 al 54, **69**, dal 75 al 77, 79, 80

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Castel Bolognese e presso l' Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto.

Sull'edificio, di cui fanno parte i beni del presente lotto, è stato posto il vincolo "di interesse particolarmente importante" ai sensi e per gli effetti degli artt. 2 e 3 della legge 1/6/1939 n.1089, trascritto a Ravenna il *** art. ***.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico, quest'ultimo nella persona di Mengoli Iader; capitale sociale interamente versato €10.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti alla società esecutata per atto di compravendita in allegati a rogito del Notaio *** di *** del *** Rep.***, registrato a *** il *** al n.*** e trascritto a *** il *** art.*** da *** con sede a ***. Per la provenienza dei beni a *** si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dalla Notaio Anna Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dalla Notaio Anna

Calvelli di Rende (CZ) il 13/10/2020; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Castel Bolognese sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione in sanatoria prot. spec. *** del ***** per ristrutturazione e modifiche alla destinazione d'uso di palazzo "Ginnasi", in Castel Bolognese, via Emilia Interna;
- 2) **Concessione edilizia prot. *** del ***** per lavori di restauro e risanamento conservativo al palazzo "Ginnasi";
- 3) **Concessione edilizia prot. *** del ***** per completamento lavori di cui alla conc. edilizia *** in Castel Bolognese, via Emilia Interna 67;
- 4) **Certificato di conformità edilizia e agibilità prot.*** del ***.**

Il deposito, ubicato al piano ammezzato ed i posti auto nella corte comune, risultano sostanzialmente conformi agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non

rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito secondo gli strumenti di pianificazione urbanistica dell'Unione dei comuni della Bassa Romagna secondo le seguenti componenti:

- RUE Centro Storico: Edificio di valore storico architettonico; Art. 5.9
- RUE Centro Storico: Restauro conservativo; Art. 5.3

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo i posti auto risultavano liberi; il deposito risultava occupato da cose.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di locale magazzino posto al piano ammezzato e di n.4 posti auto scoperti in contesto condominiale; sono ricompresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Castel Bolognese (RA), via Emilia Interna 67; Ai posti auto si accede attraverso cancello carrabile posto su via Rondanini.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di edificio storico posto nel centro dell'abitato di Castel Bolognese con struttura in muratura di laterizio, tramezzi interni in muratura di laterizio

intonacato e orizzontamenti realizzati con solai in legno.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il deposito oggetto di stima ha una pianta irregolare con una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 44,50.

I posti auto scoperti hanno una superficie rispettivamente pari a m² 14,00, m² 14,00, m² 21,00, m² 14,00.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

FINITURE DEPOSITO

Pareti interne: muri/tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato

Infissi esterni: in legno con vetrocamera

Infissi interni: porta tagliafuoco

Impianto di riscaldamento/raffrescamento: assente

Impianto idrico/sanitario: assente

Impianto elettrico: assente

FINITURE POSTI AUTO

Pavimentazione: acciottolato con marciapiede perimetrale la corte in cotto.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a €190,78 per l'esercizio 2019 (consuntivo) e a €195,84 per l'esercizio 2021 (preventivo).

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Deposito (piano ammezzato)°0.25 x 44.50	ca. mq	11,13
---	--------	-------

	Totale superficie comm. ragguagliata deposito	ca. mq	11,13	
	Posto auto 0.30 x 14.00	ca. mq	4,20	
	Posto auto 0.30 x 14.00	ca. mq	4,20	
	Posto auto 0.30 x 21.00	ca. mq	6,30	
	Posto auto 0.30 x 14.00	ca. mq	4,20	
	Totale superficie comm. ragguagliata posti auto	ca. mq	18,90	
	* * *			
	CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE			
	Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del			
	più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di			
	applicare quello “ sintetico-comparativo ”, attraverso il metodo del			
	confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti			
	compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso			
	Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare			
	della Agenzia delle Entrate.			
	Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,			
	della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle			
	risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e			
	tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato			
	Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, <i>in</i>			
	<i>condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,</i>			
	<i>nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così</i>			
	<i>determinato:</i>			
	Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1.900,00	
	<input type="checkbox"/> Deprezzamento per stato d’uso	25%	<u>€m²</u>	<u>-475,00</u>

RIEPILOGO

LOTTO N.1			
-Fabbricato costituito da n.12	Valore di mercato dei beni nello		
bilocali da cielo a terra oltre a n.2	stato di fatto e di diritto in cui si		
posti auto	trovano siti a Lavezzola (RA), via		
-Fabbricato costituito da n.5	Bellagrande distinti al catasto		
monolocali al piano terra e n.6	fabbricati del comune di		
mono/bilocali al piano primo e	Conselice, Fg.5, Partt. 60, 554 e al		
sottotetto	catasto terreni del Comune di		
-Apezzamento di terreno	Conselice Fg. 5, Partt. da 602 a		
agricolo (incolto produttivo)	626		
S=1,0005 Ha		€224.000,00	
LOTTO N.2			
Appartamento in condominio,	Valore di mercato dell'immobile		
con cantina al piano terra,	nello stato di fatto e di diritto in		
compresi proporzionali diritti di	cui si trova sito a S.Agata sul		
comproprietà sulle parti comuni.	Santerno, via Roma 7A distinto al		
	catasto fabbricati del comune di		
	S.Agata sul Santerno, Fg.9 Part.		
	113 Subb.18, 22	€130.000,00	
LOTTO N.3			
Edificio residenziale con n.3	Valore di mercato dell'immobile		
appartamenti e depositi,	nello stato di fatto e di diritto in		
compresi proporzionali diritti di	cui si trova sito a Massa		

	comproprietà sulle parti comuni.	Lombada, via Canalazzo 4,		
		distinto al catasto fabbricati del		
		comune di Massa Lombarda		
		Fg.29 Part. 71 Sub.1-8	€126.000,00	
	LOTTO N.4			
	Appartamento con corte	Valore di mercato dell'immobile		
	esclusiva e n.2 posti auto	nello stato di fatto e di diritto in		
	scoperti, compresi proporzionali	cui si trova sito a Lugo, loc. Villa		
	diritti di comproprietà sulle parti	San Martino, via Lunga		
	comuni.	Superiore 3/2 distinto al catasto		
		fabbricati del comune di Lugo		
		Fg.120 Part. 299 Subb.10, 13, 15	€56.000,00	
	LOTTO N.5			
	Appartamento con corte	Valore di mercato dell'immobile		
	esclusiva e n.2 posti auto	nello stato di fatto e di diritto in		
	scoperti, compresi proporzionali	cui si trova sito a Lugo, loc. Villa		
	diritti di comproprietà sulle parti	San Martino, via Lunga		
	comuni.	Superiore 3/2 distinto al catasto		
		fabbricati del comune di Lugo		
		Fg.120 Part. 299 Subb.8, 16, 17	€41.000,00	
	LOTTO N.6			
	Appartamento con n.2 corti	Valore di mercato dell'immobile		
	esclusive e n.2 posti auto,	nello stato di fatto e di diritto in		
	compresi proporzionali diritti di	cui si trova sito a Lugo, loc. Villa		
	comproprietà sulle parti comuni.	San Martino, via Sammartina 62		

		distinto al catasto fabbricati del	
		comune di Lugo Fg.120 Part. 299	
		Subb.6, 11, 12	€54.000,00
	LOTTO N.7		
	Piena proprietà di terreno con	Valore di mercato dell'immobile	
	soprastante rudere e porzioni di	nello stato di fatto e di diritto in	
	muratura di edificio in corso di	cui si trova sito a sito a Lugo, loc.	
	costruzione.	S.Potito, via San Potito 6/8/10,	
		distinto al catasto fabbricati del	
		comune di Lugo Fg.100 Part. 472,	
		467, 470, 471, 468	€30.000,00
	LOTTO N.8		
	Piena proprietà di porzione di	Valore di mercato dell'immobile	
	edificio con destinazione	nello stato di fatto e di diritto in	
	residenziale e deposito, oltre a	cui si trova sito a sito a Lugo, loc.	
	servizi in corpo staccatoto.	Belricetto, via Argine Tratturo 9,	
		distinto al catasto fabbricati del	
		comune di Lugo Fg.54 Part. 185	
		Subb. 7, 8	€131.000,00
	LOTTO N.9		
	Piena proprietà di edificio di	Valore di mercato dell'immobile	
	civile abitazione in pessimo stato	nello stato di fatto e di diritto in	
	di conservazione.	cui si trova sito a sito a Lugo, loc.	
		S.Maria in Fabriago, via Bastia,	
		distinto al catasto fabbricati del	

		comune di Lugo Fg.70 Part. 10	
		sub.1 e al catasto terreni del	
		comune di Lugo, Fg.70 partt. 381,	
		384	€30.000,00
	LOTTO N.10		
	Piena proprietà di civile	Valore di mercato dell'immobile	
	abitazione con n.2 unità, garage e	nello stato di fatto e di diritto in	
	capannone per stoccaggio	cui si trova sito a Lugo, loc.	
	materiali.	S.Lorenzo, via Fiumazzo 299	
		distinto al catasto fabbricati del	
		comune di Lugo Fg.52 Part. 121	
		Subb. da 4 a 7	€109.000,00
	LOTTO N.11		
	Appartamento in condominio,	Valore di mercato dell'immobile	
	compresi proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in	
	comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Lugo, C.so	
		Garibaldi 81, distinto al catasto	
		fabbricati del comune di Lugo	
		Fg.110 Part. 458 Sub.9	€64.000,00
	LOTTO N.12		
	Monocale in condominio,	Valore di mercato	
	compresi proporzionali diritti	dell'immobile nello stato di	
	di comproprietà sulle parti	fatto e di diritto in cui si trova	
	comuni.	sito a Lugo, C.so Garibaldi 81,	
		distinto al catasto fabbricati	

		del comune di Lugo Fg.110	
		Part. 458 Sub.10	€66.000,00
	LOTTO N.13		
	Locale magazzino e n.4 posti	Valore di mercato	
	auto scoperti in palazzo	dell'immobile nello stato di	
	storico, compresi	fatto e di diritto in cui si trova	
	proporzionali diritti di	sito a Castel Bolognese, Via	
	comproprietà sulle parti	Emilia Interna 67, distinto al	
	comuni.	catasto fabbricati del comune	
		di Castel Bolognese Fg.15	
		Partt.58, 59 , 60, 61, 69	€36.000,00
	Valore totale del compendio immobiliare sottoposto a procedura esecutiva €1.098.000,00		
	* * *		
	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 11/12/2021		
	IL PERITO STIMATORE		
	Ing. Luca Mazzavillani		
	<i>(firmato digitalmente)</i>		
	<u>Allegati:</u>		
	1. LOTTO 1 - Documentazione fotografica		
	2. LOTTO 2 - Documentazione fotografica		
	3. LOTTO 3 - Documentazione fotografica		

4. **LOTTO 4 - Documentazione fotografica**

5. **LOTTO 5 - Documentazione fotografica**

6. **LOTTO 6 - Documentazione fotografica**

7. **LOTTO 7 - Documentazione fotografica**

8. **LOTTO 8 - Documentazione fotografica**

9. **LOTTO 9 - Documentazione fotografica**

10. **LOTTO 10 - Documentazione fotografica**

11. **LOTTO 11 - Documentazione fotografica**

12. **LOTTO 12 - Documentazione fotografica**

13. **LOTTO 13 - Documentazione fotografica**

14. **LOTTO 1 – Estratto di mappa**

15. **LOTTO 2 – Estratto di mappa**

16. **LOTTO 3 – Estratto di mappa**

17. **LOTTI 4, 5, 6 – Estratto di mappa**

18. **LOTTO 7 – Estratto di mappa**

19. **LOTTO 8 – Estratto di mappa**

20. **LOTTO 9 – Estratto di mappa**

21. **LOTTO 10 – Estratto di mappa**

22. **LOTTI 11, 12 – Estratto di mappa**

23. **LOTTO 13 – Estratto di mappa**

24. **LOTTI da 1 a 13 - Visura catasto fabbricati**

25. **LOTTO 1 - Visure catasto terreni (enti urbani)**

26. **LOTTO 2 - Visura catasto terreni (ente urbano)**

27. **LOTTO 3 - Visura catasto terreni (ente urbano)**

28. **LOTTO 4, 5, 6 - Visura catasto terreni (ente urbano)**

29. **LOTTO 7 - Visure catasto terreni (enti urbani)**

30. **LOTTO 8 - Visura catasto terreni (ente urbano)**

31. **LOTTO 9 - Visura catasto terreni (ente urbano)**

32. **LOTTO 10 - Visura catasto terreni (ente urbano)**

33. **LOTTI 11, 12 - Visura catasto terreni (ente urbano)**

34. **LOTTO 13 - Visura catasto terreni (ente urbano)**

35. **LOTTO 1 - Elab. planimetrici**

36. **LOTTO 2 - Elab. planimetrico**

37. **LOTTO 3 - Elab. planimetrico**

38. **LOTTI 4, 5, 6 - Elab. planimetrico**

39. **LOTTO 8 - Elab. planimetrico**

40. **LOTTO 10 - Elab. planimetrico**

41. **LOTTI 11, 12 - Elab. planimetrico**

42. **LOTTO 13 - Elab. planimetrico**

43. **LOTTO 1 – Planimetrie catastali (part. 60) e di progetto**

(part.554)

44. **LOTTO 2 – Planimetrie catastali**

45. **LOTTO 3 – Planimetrie catastali e di progetto**

46. **LOTTO 4 – Planimetrie catastali**

47. **LOTTO 5 – Planimetrie catastali**

48. **LOTTO 6 – Planimetrie catastali**

49. **LOTTO 7 – Planimetrie catastali**

50. **LOTTO 8 – Planimetrie catastali e di progetto**

51. **LOTTO 9 – Planimetria catastale**

52. **LOTTO 10 – Planimetrie catastali**

53. **LOTTO 11 – Planimetria catastale**

54. **LOTTO 12 – Planimetria catastale**

55. **LOTTO 13 – Planimetrie catastali**

56. **LOTTO 1 – Documentazione urbanistica**

57. **LOTTO 2 – Documentazione urbanistica**

58. **LOTTO 3 – Documentazione urbanistica**

59. **LOTTO 4, 5, 6 – Documentazione urbanistica**

60. **LOTTO 7 – Documentazione urbanistica**

61. **LOTTO 8 – Documentazione urbanistica**

62. **LOTTO 9 – Documentazione urbanistica**

63. **LOTTO 10 – Documentazione urbanistica**

64. **LOTTO 11, 12 – Documentazione urbanistica**

65. **LOTTO 13 – Documentazione urbanistica**

66. **LOTTO 3 – Contratto d'affitto**

67. **LOTTO 5 – Contratto d'affitto**

68. **LOTTO 6 – Contratto d'affitto**

69. **LOTTO 8 – Contratto d'affitto non opponibile**

70. **LOTTO 11 – Contratto d'affitto**

71. **LOTTO 12 – Contratto d'affitto**

72. **LOTTO 1 – Certificato di destinazione urbanistica**

73. **LOTTO 9 – Certificato di destinazione urbanistica**

74. **LOTTO 1 – Planimetria difformità**

75. **LOTTO 2 – Planimetria difformità**

76. **LOTTO 3 – Planimetria difformità**

77. **LOTTO 4-5-6 – Planimetria difformità**

78. LOTTO 8 – Planimetria difformità

79. LOTTO 10 – Planimetria difformità

80. LOTTI da 1 a 9, 11,12 - Provenienza

81. LOTTO 10 – Provenienza

82. LOTTO 13 – Provenienza

83. Ispezione ipotecaria

84. Visura camerale