

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 150/2022 R.G.E.**

PROMOSSO DA

.....
CONTRO
.....
.....

Udienza del 19/07/2023 ore 11,00

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

ESPERTO INCARICATO:

ING. GUIDO VIOLANI

Via Bergantini n.6 – 48018 Faenza (RA)

Tel. 0546/680844 – Fax. 0546/699446

guido.violani@violaniassociati.it

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
R.G.E. 150/2022
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SAMUELE LABANCA

Udienza del 19/07/2023 ore 11,00

PREMESSA

Lo scrivente presa visione della documentazione agli atti ha compiuto i preliminari controlli, ha svolto i sopralluoghi necessari, ha eseguito accertamenti, rilievi, misurazioni, riprese fotografiche; ha effettuato accessi allo Sportello Unico dell'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Massa Lombarda, all'Agenzia delle Entrate Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni e alla Conservatoria Immobiliare e ha provveduto a depositare in data 23.03.2023 le verifiche preliminari che si riepilogano di seguito:

- il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva;
- in riferimento all'immobile oggetto di pignoramento tale certificazione risale fino agli atti di acquisto derivativi trascritti in data superiore ai venti anni la trascrizione del pignoramento.
- non sono stati prodotti gli estratti di mappa catastali né attuali né storici;
- la Certificazione notarile indica i dati catastali attuali e la cronistoria catastale;
- il Creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dei debitori esecutati e lo scrivente ha quindi provveduto al reperimento dello stesso presso i Pubblici Registri Anagrafici dello Stato Civile del Comune di risulta che e contrassero matrimonio il giorno 11 del mese di novembre dell'anno 1984 in e non risultano annotazioni.

Lo scrivente ha prodotto l'estratto di mappa catastale e ha provveduto al deposito dello stesso unitamente al certificato di matrimonio di cui sopra.

L'esperto incaricato per rispondere ai quesiti in oggetto, opererà secondo i seguenti indirizzi:

A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTODI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesiti n.1, 6, 7)
- B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI (Quesiti nn.1, 10)
- C – DATI CATASTALI / PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI (Quesiti nn.1, 6 ,7, 13)
- D – CONFINI (Quesito n.1)
- E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE (Quesito n.2)
- F – INDICAZIONE BENI SOGGETTI A IVA (Quesito n.2)
- G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO /ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE (Quesito n.11)
- H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO (Quesito N. 14)
- I - PROVENIENZA (Quesito n.8)
- J – PARTI IN COMUNE, SERVITU' VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI (Quesiti nn.8, 12)
- K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)
- L – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)
- M – INDAGINE AMMINISTRATIVA/ VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI (Quesiti nn.3, 4, 5)
- N - CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Quesito n.9)

A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO

(Quesiti n.1, 6, 7)

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 27.10.2022 al Reg. Gen. N. 23597 e Reg. Part. 16307 a favore di e per essa rappresentata e difesa dagli Avv. e ed elettivamente domiciliata presso il loro studio sito in, sono stati sottoposti ad esecuzione forzata ex art. 555 e c.p.c. nella specie a pignoramento immobiliare a carico di:

-,
-,

i seguenti beni immobili di proprietà indivisa di e

- unità immobiliare (Abitazione di tipo economico), censita al Catasto Urbano, al foglio 32, particella 1005, sub 6, sita in Via dei lombardi 13, Massa Lombarda.

Si conferma che i dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

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

(Quesiti nn.1, 10)

Per le caratteristiche dell'immobile, si propone un lotto unico costituito dall'abitazione.

C – DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI

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

Identificazione catastale alla data del 15.02.2023:

Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda (RA)

- Foglio 32, Part. 1005 sub 6, cat. A/3, Classe 1, vani 6,5, rendita Euro 436,41, VIA DEI LOMBARDI n. 13 Piano T-1- 2;

Parti comuni

Comproprietà dei muri con altri fabbricati costruiti in aderenza.

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda Foglio 32 Particella 1005 - ENTE URBANO Superficie: 110 mq.

Intestati

- 1.Diritto di: Proprieta' per 3/8**
- 2.Diritto di: Proprieta' per 1/8 bene personale**
- 3.Diritto di: Proprieta' per 3/8**
- 4.Diritto di: Proprieta' per 1/8 bene personale.**

D – CONFINI

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed

alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il **mappale 1005** confina a Nord con mappale 184 (fabbricato) ragioni –
..... –, a Sud con mappale 1006 (fabbricato) e mappale 887 (corte)
ragioni, a Est con mappale 889 (fabbricato) ragioni -
..... – e con mappale 887 (corte) ragioni, in minima parte
anche con mappale 354 (fabbricato) ragioni – – –
..... –, a Ovest con via dei Lombardi, salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di abitazione terra – cielo disposta su piano terra, primo e secondo in fabbricato di pregio, nel pieno centro storico del Comune di Massa Lombarda Via dei Lombardi n. 13 a 200 mt dalla sede del Palazzo Comunale. Superfici Lorde (arrot.): piano terra mq 10,00, piano primo mq 92,40, piano secondo mq 67,70, vano scala mq 14,00 (calcolato 1 volta in proiez. orizzontale). Non sono presenti né corte né posto auto.

Il fabbricato, di epoca risalente originariamente al 1800, è stato oggetto di intervento di restauro e risanamento conservativo nel periodo dal 1975 al 1977 come porzione di un intervento più ampio che ha coinvolto il restauro di 4 unità di volumi diversi e diverse altezze ma con prospetti comuni interessati dal recupero.

È realizzato con struttura in muratura portante, tetto a falde con struttura in legno a vista, manto di copertura in elementi di laterizio, solai orizzontali del piano primo presumibilmente in latero cemento, del piano secondo con struttura in legno a vista. Pareti esterne intonacate a civile e tinteggiate. Gronde e pluviali in lamiera di rame. Prospetto su via dei Lombardi rifinito con marcapiano e marcadavanzale con incorniciamento delle finestre del piano nobile con timpano e davanzale. Cornici e marcapiani con lesene sui lati della facciata. Bancali, gradini di ingresso e zoccolo al piede del fabbricato in pietra chiara.

Internamente l'unità è collegata verticalmente con scala interna di collegamento del piano terra – piano primo rifinita in piastrelle di cotto e dal piano primo al piano secondo i gradini sono rifiniti con alzate e pedate in legno.

L'abitazione con ingresso indipendente su Via dei Lombardi è così costituita (misure nette arr.): al piano terra ingresso di mq 8,20 con altezza interna di ml 3,14. Dal vano scala di mq 14,00 (calcolato 1 volta in proiezione orizzontale) si accede al piano primo dove sono presenti il soggiorno di mq 30,00 con caminetto, la cucina di mq 30,00 con caminetto, un disimpegno di mq 2,50, un bagno finestrato di mq 4,30 e una camera di mq 11,50. Altezza interna dei locali al piano primo variabile da minima di ml 2,68 nel bagno a massima di ml 3,50 (sotto tavolato in legno) nel locale soggiorno. Al secondo piano si trovano altre due camere rispettivamente di mq 25,30 e mq 28,00, due disimpegni rispettivamente di mq 1,50 e mq 1,30 e un bagno finestrato di mq 6,00. Altezze interne variabili per copertura a falde inclinate con struttura a vista, da minima di ml 2,37 nel bagno a massima di ml 4,04 c.a nella camera più grande.

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- portoncino di ingresso in legno verniciato;
- infissi esterni costituiti da scuretti con doghette orizzontali in legno verniciato;
- telai a vetro in legno verniciato con vetro camera;
- soffitto tinteggiato al piano terra, con travi in legno a vista al piano primo e al piano secondo;
- in generale pareti decorate con presenza di modanature e stucchi e presenza di cimasa con decorazione in mosaico in una porta al piano primo;
- pavimento in piastrelle di cotto al piano terra, al piano primo nella cucina, nel disimpegno e nella camera attigua;
- pavimento in parquet di legno in tutta la restante unità con esclusione dei bagni e in particolare si segnala pavimento di pregio del soggiorno realizzato in legno a spina di pesce con bindello;
- pavimenti e rivestimenti di tipo ceramico nel bagno al piano secondo e con piastrelle di grande formato tipo pietra nel bagno al piano primo;
- sanitari di tipo standard nei bagni;

- caminetto con decorazioni in scagliola risalente al periodo di originaria costruzione dell'immobile nel soggiorno e caminetto in cucina rivestito con piastrelle di maiolica come il restante rivestimento del medesimo ambiente;
- porte interne di pregio in legno verniciato;
- impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas installata in apposita nicchia al piano terra e radiatori in acciaio verniciati;
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti di tipo standard;
- impianto citofonico;
- utenze autonome.

L'immobile presenta finiture e particolari architettonici di pregio e buona manifattura e lo stato conservativo è ottimo. Non apprezzabile la tipologia terra cielo disposta su 3 piani.

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

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA

(Quesito n.2)

Il bene con destinazione ad abitazione è di proprietà di persone fisiche, alle quali è pervenuto nel corso dei vari passaggi di proprietà sempre da persone fisiche.

G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

(Quesito n.11)

Alla data del 14/02/2023, in sede di sopralluogo, svolto congiuntamente al Custode Giudiziale Avv.

....., si è riscontrato che il compendio pignorato è nel possesso dei debitori esecutati che vi abitano, come riscontrato anche a seguito delle verifiche eseguite presso i Pubblici Registri Anagrafici del Comune di Massa Lombarda alla data del 27.01.2023 per le quali risulta:
persone residenti in via dei Lombardi n. 13 Massa Lombarda

- intestatario della scheda

- moglie.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche eseguite presso Agenzia delle Entrate - UT Territoriale di Lugo in data 13.02.2023 e da quanto riscontrato anche in sede di sopralluogo non risultano contatti di locazione/comodato in corso relativamente all'immobile in oggetto.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO

(Quesito n. 14)

Come già indicato nelle verifiche preliminari dagli accertamenti eseguiti presso i Pubblici Registri Anagrafici dello Stato Civile del Comune di risulta che e contrassero matrimonio il giorno 11 del mese di novembre dell'anno 1984 in e non risultano annotazioni relative al regime patrimoniale.

I – PROVENIENZA

(Quesito n.8)

I beni che hanno originato l'attuale sono pervenuti agli attuali proprietari in forza dei seguenti titoli di provenienza (note allegate):

- Atto di compravendita a rogito Dott. Rossana Lenzi del 11.03.1974 Repertorio n. 5244 trascritto in data 30.03.1974 al Reg. Gen. n. 4108 e Reg. Part. n. 3251 nel quale vendeva a e, che in comunione e pro-indiviso in ragione in un mezzo ciascuno acquistavano "fabbricato in Massa Lombarda, via dei Lombardi 13, in pessimo stato di manutenzione mancante di servizi...omissis", contestualmente, vendendo un immobile di compendio dell'eredità devoluta da in forza di testamento olografo, ha compiuto atto che importa accettazione tacita dell'eredità del medesimo.

- Atto di donazione a rogito Dott. Monica Somaroli del 14.12.1985 Repertorio n. 2078/32 trascritto in data 02.01.1986 al Reg. Gen. n. 26 e Reg. Part. n. 20 nel quale, riservandosi l'usufrutto vitalizio, donava ai figli e, entrambi

coniugati in regime di comunione legale dei beni, che accettavano pro-indiviso e in parti uguali un mezzo della nuda proprietà ciascuno di *“fabbricato urbano in Massa Lombarda Via dei Lombardi n.13 ...omissis”*.

- **Atto di donazione a rogito Dott. Monica Somaroli del 13.09.1988 Repertorio n. 9255/404 trascritto in data 06.20.1988 al Reg. Gen. n. 12521 e Reg. Part. n. 8483** nel quale, riservandosi l'usufrutto vitalizio, donava in QUARTO LUOGO dell'atto in oggetto, al figlio un mezzo della nuda proprietà di *“porzione di fabbricato di civile abitazione in Massa Lombarda ...omissis...” Via dei Lombardi ...omissis”*. In QUINTO LUOGO, riservandosi l'usufrutto vitalizio, donava ai figli e, che accettavano pro-indiviso in parti uguali fra loro, l'interessenza di un mezzo di nuda proprietà di *“porzione di fabbricato di civile abitazione in Massa Lombarda via dei Lombardi”*.

- **Atto di compravendita a rogito Dott. Monica Somaroli del 16.06.2003 Repertorio n. 35926/2396 trascritto in data 20.06.2003 al Reg. Gen. n. 13833 e Reg. Part. n. 8845** nel quale vendeva quote e relativi diritti a lui spettanti delle unità immobiliari site in Massa Lombarda Via dei Lombardi 13, dalle quali deriva l'immobile attuale, oltre ad altri beni.

- **Atto di permuta Dott. Monica Somaroli del 26.02.2010 Repertorio n. 41574/3317 trascritto in data 10.03.2010 al Reg. Gen. n. 4340 e Reg. Part. n. 2572** tra i soggetti e relativamente alle unità immobiliari che in seguito hanno costituito l'attuale.

Per effetto dei sopracitati atti di provenienza l'immobile in oggetto risulta essere in proprietà ai soggetti esecutati in ragione di 1/2 ciascuno della piena proprietà essendosi consolidati i diritti di usufrutto con le relative nude proprietà.

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

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi ci si riferisce a quanto citato nell'atti di acquisto di cui al capitolo precedente e in particolare all'Atto di permuta del 2010 Repertorio n. 41574/3317, di cui si riporta:

"I Signori, e hanno premesso di essere proprietari di porzioni del fabbricato in comune di Massa Lombarda in angolo fra via dei Lombardi e Via G. B. Bassi precisamente costituite da: a) un appartamento di civile abitazione al piano terra e primo avente accesso da Via dei Lombardi n. 15, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 32 mappali 1005 sub 1 + 1006 sub 1 graffiati (di proprietà per due quarti del signor e per due quarti dei signori e pro-indiviso in parti uguali); b) un appartamento di civile abitazione ai piani primo e secondo censito nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 32 mappale 1005 sub 3 (di proprietà per due ottavi del signor e per sei ottavi dei signori e pro-indiviso in parti uguali); c) vano al piano terra di accesso all'appartamento di cui alla precedente lettera b) al civico numero 13 di via dei lombardi, censito nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 32 mappale 1005 sub 4 come bene comune non censibile al detto mappale 1005 sub 3 (sopracitato alla lettera b) e al mappale 1005 sub 2 (altra proprietà del signor). ...omissis... Cio' premesso: i Signori e hanno ceduto in permuta al signor, che a tale titolo ha accettato ed acquistato, la quota loro spettante, pari a due quarti di piena proprietà, dell' appartamento di civile abitazione in Massa Lombarda indicato in premessa con la lettera a) e censito nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 32 mappali 1005 sub 1 + 1006 sub 1 graffiati piano T-1, con classamento e rendita catastale proposti ex d.m. n.701/94 a seguito di denuncia di fusione presentata al Catasto Fabbricati di Ravenna il 3 febbraio 2010 n.1003 prot. ra0014497: categoria A/3 classe 1 vani 7, 5 rendita euro 503,55.

Il signor ha ceduto in permuta ai coniugi signori e

....., che a tale titolo hanno accettato ed acquistato pro-indiviso in parti uguali, la quota lui spettante, pari a due ottavi di piena proprietà, dell' appartamento di civile abitazione in Massa Lombarda indicato in premessa con la lettera b) e censito nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 32 mappale 1005 sub 3 piano T-1-2 categoria A/4 classe 2 vani 6,5 rendita euro 288,70, unitamente ad ogni diritto lui spettante sul vano di ingresso al piano terra indicato in premessa con la lettera c) censito nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 32 mappale 1005 sub 4 (bene comune non censibile) e che ai fini dell' atto e' stato dalle parti concordemente quantificato in quattrocentoventidue millesimi di piena proprietà. A seguito di quanto convenuto nell'atto il signor e' risultato unico e pieno proprietario dell'appartamento censito con i detti mappali 1005 sub 1 + 1006 sub 1 graffiati, mentre i coniugi signorie sono risultati unici e pieni proprietari, pro-indiviso in parti uguali fra loro, dell'appartamento censito con il detto mappale 1005 sub 3 e relativo ingresso censito col detto mappale 1005 sub 4. La permuta e' stata fatta ed accettata con tutti di detti immobili gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni, servitu', nello stato di fatto in cui si possiedono, con la comproprietà proporzionale ed indivisa delle parti comuni tali per legge e per destinazione. Il Signor ha dichiarato di essere coniugato in regime di comunione legale con la signora ma che i diritti immobiliari acquisiti in permuta non costituiscono oggetto di detta comunione in quanto acquisiti con lo scambio di beni personali, ai sensi dell'art. 179 lettera f) codice civile, come la Signora ha espressamente confermato. I signori e hanno dichiarato di essere fra loro coniugati in regime di comunione legale ma che i diritti immobiliari acquisiti in permuta non costituiscono oggetto di detta comunione in quanto acquisiti con lo scambio di beni personali, ai sensi dell'art. 179 lettera f) codice civile.”.

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

L'immobile non è parte di condominio.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 14.04.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile ai sensi art.567 2^a co C.P.C. del Dottor Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti Riuniti di Perugia aggiornata al 31.10.2022 *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)* risulta

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art. 2599/14.06.2010** derivante da Ipoteca volontaria per apertura di credito

a favore di

contro (debitore ipotecario)

e (terzo datore di ipoteca)

grava l'immobile oggetto di esecuzione per le rispettive quote

- **Art. 1508/14.07.2014** derivante da Ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario

a favore di

contro (debitore ipotecario)

e (terzo datore di ipoteca)

grava l'immobile oggetto di esecuzione per le rispettive quote

Trascrizioni

- **Art. 16307/27.10.2022** verbale di pignoramento immobili

a favore di

contro

e

grava l'immobile oggetto di esecuzione per le rispettive quote.

L – CONFORMITA' CATASTALE

(Quesito n. 6)

A seguito delle verifiche eseguite durante il sopralluogo risulta esservi sostanziale corrispondenza con le planimetrie catastali, con eccezione di quanto segue.

Lievi difformità di rappresentazione dei gradini delle scale e differenze nelle altezze indicate rispetto a quanto rilevato.

A piano terra in corrispondenza del primo pianerottolo risulta esservi una porta di comunicazione con unità adiacente, non rappresentata.

Al piano primo, nel locale cucina non è presente una spalletta muraria e nel bagno non è presente il cavedio, rispetto a quanto rappresentato in planimetria.

Tali difformità tuttavia non modificano la consistenza catastale dell'immobile.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dalle verifiche eseguite presso gli Uffici dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Massa Lombarda risulta che il fabbricato storico in oggetto è stato oggetto di un intervento di restauro e risanamento conservativo nel periodo 1975 – 1977. Sono stati visionati i seguenti titoli abilitativi che riguardano l'unità in oggetto:

- **Licenza Edilizia n. 27 del 22.03.1975 Prot. N. 2612 del 15.03.1975 P.E. 30/75** per *“Restauro conservativo di fabbricato per civile abitazione”* sito in Via dei Lombardi
- **Autorizzazione di Abitabilità n. 44 del 03.08.1977 Prot. 6518 P.E. 30/75** rilasciata in riferimento alla Licenza n. 27/75 del 22.03.1975 per restauro di fabbricato urbano in Massa Lombarda Via dei Lombardi, a seguito dei verbali d'ispezione eseguiti in data 21.07.1977 dal Direttore dell'Ufficio Tecnico e in data 25.07.1977 dall'Ufficiale sanitario a seguito dei lavori terminati in data 25.06.1977.

Difformità edilizie

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

A seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati, lo stato attuale dei luoghi è stato comparato con lo stato modificato degli elaborati grafici della **Licenza Edilizia n. 27 del 22.03.1975 Prot. N. 2612** dai quali risultano in generale difformità di rappresentazione dei gradini delle scale e differenze nelle altezze indicate rispetto a quanto rilevato.

A piano terra nell'ingresso, una porta di comunicazione con unità adiacente rappresentata negli elaborati grafici risulta in realtà murata, mentre risulta la corrispondenza con la porta di comunicazione presente sul pianerottolo con l'unità adiacente.

Al piano primo nel locale cucina non è presente una spalletta muraria e nel bagno non è presente il cavedio della canna fumaria, rappresentati nell'elaborato grafico.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Tali difformità tuttavia, in considerazione del sopralluogo per il rilascio dell'agibilità, in un futuro procedimento di identificazione dello stato legittimo, si ritiene si possano configurare quali tolleranze costruttive previste dall'Art. 19bis della L.R n. 23/2004.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Identificazione edilizia e urbanistica

Il fabbricato e il lotto di pertinenza negli strumenti urbanistici vigenti dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Massa Lombarda sono così identificati:

PSC - Art.4.1 - Perimetro del territorio urbanizzato e Art. 5.1 - ACS – Centri storici

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

- ART.4.1.2 comma 5 – Edifici di categoria C1 - UMI - Unità minime di intervento.

**N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE
DEL VALORE DI MERCATO**

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2022 di alcune banche dati, tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Quest'ultima per il Comune di Massa lombarda (RA) nella fascia/zona Centrale/CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO E FRAZIONE DI FRUGES – Codice di zona B1 – Microzona catastale 0 – riporta valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Abitazioni di tipo economico compresi tra 700 e 950 Euro/mq e per *abitazioni civili* valori compresi tra 1.000 e 1.350 Euro/mq. Altre fonti e banche dati riportano valori di 970 e 1.580 Euro/mq per appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona.

Il sottoscritto, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate del bene, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione ottimale e delle finiture di pregio.

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

RGE 150/2022					
LOTTO UNICO					
Massa Lombarda – Via dei Lombardi n. 13					
Piena proprietà (quota 1/1) di abitazione di pregio in edificio storico del tipo terra – cielo, disposta su piano T – 1 – 2 con ingresso indipendente. Fisicamente collegata con unità adiacente. Buono stato di conservazione generale. Immobile nella disponibilità della proprietà che lo utilizza. Libero al decreto di trasferimento.					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>Valore commerciale Euro</i>
Fg 32 Mapp. 1005 Sub 6 (A/3)					
Ingresso a PT	10,00	50%	5,00		
Abitazione P1°	92,40	100%	92,40		
Abitazione P2°	67,70	100%	67,70		
Scala (<i>calcolata una volta in proiezione orizzontale</i>)	14,00	50%	7,00		
		Totale	172,10	1.000	172.100,00

A detrarre spese per irregolarità edilizie (escluso aggiornamento catastale non necessario) determinato forfaitariamente e comprensivo di oblazioni, diritti e competenze professionali		Euro	- 0,00
Totale		Euro	172.100,00
A detrarre importo a debito spese condominiali		Euro	- 0,00
A detrarre importo per vincoli e oneri giuridici non eliminabili		Euro	- 0,00
A sommare importo per lo stato d'uso e di manutenzione oltre l'ordinario stato conservazione dell'immobile in riferimento al valore unitario attribuito determinato nella misura del 15%		Euro	25.815,00
A detrarre importo per indisponibilità del bene per stato di possesso dell'immobile determinato con l'applicazione di una riduzione forfaitaria nella misura del ...%		Euro	- 0,00
TOTALE		Euro	197.915,00
VALORE COMMERCIALE ARROT. LOTTO UNICO - QUOTA 1/1		Euro	198.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL	15%	Euro	- 29.700,00
	Totale	Euro	168.300,00
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROT. DEL LOTTO (QUOTA 1/1)		Euro	168.000,00

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto Esperto stimatore è a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

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

Faenza 18/04/2023

L'Esperto stimatore
Dott. Ing. Guido Violani
FIRMATO DIGITALMENTE

ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione fotografica
3. Atti di provenienza
4. Certificazione notarile
5. Visure ipotecarie di aggiornamento
6. Titoli abilitativi
7. Valori immobiliari di riferimento
8. Schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare riportante descrizione sintetica, ubicazione, stato occupazione e prezzo di stima
9. Allegato A Foglio riassuntivo in formato word di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita