

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 56/2022



Giudice dell'Esecuzione:

DOTT. SAMUELE LABANCA

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 07.04.2022, Rep. n° 1041/2022, trascritto in data 09.05.2022 Registro Particolare n. 6557, registro Generale 9511, sono stati pignorati i seguenti beni immobili:

“(..)- Piena proprietà per 1/1 della XXX: Unità in corso di costruzione in Comune di Lugo, Via San Giorgio, censito all’NCEU di detto Comune, al foglio 117, part. 1993, sub. 2, categoria F/3, piano n. T-1”;

- Piena proprietà per 1/1 della XXX: abitazione di tipo civile in Comune di Lugo, Via San Giorgio, censito all’NCEU di detto Comune, al foglio 117, part. 1993, sub. 3, categoria A/2, vani 5,5, piano n. T-1;

- Piena proprietà per 1/1 della XXX: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Lugo, Via San Giorgio, censito all’NCEU di detto Comune, al foglio 117, part. 1993, sub. 4, categoria C/6, piano n. T, mq 10;

- Piena proprietà per 1/1 della XXX: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Lugo, Via San Giorgio, censito all’NCEU di detto Comune, al foglio 117, part. 1993, sub 13, categoria C/6, piano n. T, mq 14;

- Piena proprietà per 1/1 della XXX: abitazione di tipo civile in Comune di Lugo, Via San Giorgio, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 117, part. 1993, sub. 14, categoria A/2, vani 5, piano n. 1;
- Piena proprietà per 1/1 della XXX: stalle, scuderia, rimesse, autorimesse in Comune di Lugo, Via San Giorgio, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 117, part. 1993, sub. 17, categoria C/6, piano T, mq12;
- Piena proprietà per 1/1 della XXX: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Lugo, Via San Giorgio, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 117, part. 1993, sub. 18, categoria C/6, piano n. T, mq 12;
- Piena proprietà per 1/1 della XXX: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Lugo, Via San Giorgio, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 117, part. 1993, sub. 23, categoria C/6, piano n. T, mq 23;
- Piena proprietà per 1/1 della XXX: ente urbano in Comune di Lugo, Via San Giorgio, censito all'NCT di detto Comune, al foglio 117, part. 1993, categoria EU, mq 2316;
- Piena proprietà per 1/1 della XXX: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Lugo, Corso Giuseppe Garibaldi n. 128, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 110, part. 150, sub. 7, categoria C/6, piano n. T, mq 12;
- Piena proprietà per 1/1 della XXX: abitazione di tipo economico in Comune di Lugo, Corso Giuseppe Garibaldi n. 128, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 110, part. 150, sub. 13, categoria A/3, vani 4, piano n. 2-3;
- Piena proprietà per 1/1 della XXX: ente urbano in Comune di Lugo, Corso Giuseppe Garibaldi n. 128, censito all'NCT di detto Comune, al foglio 110, part. 150, categoria EU, mq 300 (...)."

1° LOTTO

Unità in corso di costruzione sita in Lugo, via San Giorgio (Foglio 117 map. 1993, sub. 2) e posto auto scoperto (Foglio 117 map. 1993 sub. 23)

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

Gli immobili oggetto del lotto 1 sono posti in Comune di Lugo in Via San Giorgio e fanno parte del Condominio Residence XXX costituito da due fabbricati, A e B. In particolare si tratta di una porzione del fabbricato B, in corso di costruzione, che prevede la realizzazione di un appartamento, posto al piano terra e primo, oltre ad autorimessa posta al piano terra. Il garage risulta direttamente accessibile dall'unità abitativa ed esternamente dalla corte comune. Inoltre nel lotto 1 è compreso un posto auto scoperto accessibile dalla corte comune e già individuato. Il condominio è di recente realizzazione (l'anno di presentazione della pratica di costruzione è il 2007) ed è composto da due edifici che insistono su un'unica corte condominiale comune.

Le unità immobiliari hanno accesso dalla via San Giorgio attraverso un passaggio carrabile. La corte comune è delimitata da recinzione e da cancello sia carrabile che pedonale.

Sia l'appartamento che l'autorimessa fanno parte dell'edificio B e si presentano al grezzo avanzato in quanto sono già stati realizzati gli impianti (non è stato possibile verificarne il funzionamento) massetti ed intonaci. Mancano le rifiniture quali pavimenti, rivestimenti, sanitari, porte interne, tinteggiature ecc.; sono invece presenti infissi esterni ed oscuranti. L'appartamento è costituito al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, disimpegno con accesso all'autorimessa e vano scala. Al piano primo

è composto da una camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole, disimpegno, bagno e ripostiglio ricavato nel vano scala.

L'autorimessa al piano terra fa parte dello stesso edificio "B" ed ha accesso dalla corte comune esterna ed anche direttamente dall'abitazione.

La superficie commerciale dell'appartamento compresa l'autorimessa e la loggia è di **mq. 139,34 circa**, la superficie della corte è di **circa 65,82 mq** e la superficie del posto auto scoperto è di **circa 23,20 mq**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente i beni risultano intestati a:

- **XXX (esecutata), proprietà per 1/1.**

e risultano così identificati:

C.F. del Comune di Lugo:

- **Fog. 117, map. 1993, sub. 2, unità in corso di costruzione**, via San Giorgio, piano T-1, cat. F/3;

- **Fog.117, map. 1993, sub. 23, posto auto scoperto**, via San Giorgio, piano T, cat. C/6, cl. 1, Consistenza 23 mq, Superficie Totale 23 mq, rendita Euro 72,46.

Gli immobili sopra descritti insistono su una corte comune identificata al C.T. del Comune di Lugo al Fg. 117 map. 1993 Ente Urbano consistenza 2.316 mq.

L'appartamento e l'autorimessa confinano con: ragioni XXX (C.F. foglio 117 mappale 1168, subb. 3, 4), ragioni XXX (C.F. foglio 117 map 1993, sub. 31), ragioni XXX (C.F. foglio 117 map1993 sub. 3), ragioni Bene Comune Non Censibile a tutti i sub, corte e loggia (C.F. foglio 117 map1993 sub. 27), salvo

altri.

Il posto auto scoperto confina con: ragioni Bene Comune Non Censibile a tutti i sub, corte e loggia (C.F. foglio 117 map1993 sub. 27), ragioni XXX (C.F. foglio 117 map 1993, sub. 22), salvo altri.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo del 10.11.2008, Rep. n°352.089/31.145, trascritto a Ravenna in data 13.11.2008 art. 14.302 si rileva quanto segue: *“(...) Gli immobili in oggetto vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, noti alla parte compratrice e quali risultano dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad essi relativi ed in particolare alle loro pertinenze, alle azioni che li riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell’art. 1117 e seguenti del Codice Civile. Le parti danno atto che:*

- *La vendita di cui al punto 1) è fatta sotto l’osservanza di tutti i patti obblighi e servitù di cui all’atto notaio Giacomo Cattani 6 settembre 1954 registrato a Lugo il 17 settembre 1954 al n. 263 e trascritto a Ravenna il 24 settembre 1954 vol. 1867 e art. 3705 e che per quanto pertinenti ed attuali si vogliono come qui riportati parola per parola. A tal proposito il signor XXX dichiara che tali patti si riferiscono a parte del lato nord del bene oggetto di vendita e che ha già sottoscritto con i proprietari confinanti (eredi XXX) l’impiego a formalizzare con idoneo atto la trascrizione per la rinuncia al vincolo di costruire ad una distanza dal confine di metri 20 (venti);*

- *La vendita di cui al punto 2) è fatta sotto l'osservanza della servitù di passaggio per pedoni, veicoli, animali e cose da e alla Via San Giorgio costituita con atto a rogito notaio Vincenzo Palmieri 30 dicembre 1983 n. 226/65 registrato a Lugo il 19 gennaio 1984 al n. 310 e trascritto a Ravenna il 24 gennaio 1984 art. 1135 se e in quanto possa interessare il bene in oggetto;*
- *entrambe le vendite sono fatte sotto l'osservanza dell'atto unilaterale d'obbligo di cui all'atto notaio Vincenzo Palmieri 17 dicembre 2007 n. 348778/29482 registrato a Lugo il 28 dicembre 2007 al n. 7524 serie 1T e trascritto a Ravenna il 31 dicembre 2007 art. 18565; il tutto ben conosciuto dalla parte compratrice.*

Ai fini del vincolo esistente relativo al bene di cui al punto 1), il signor XXX autorizza ora per allora la parte compratrice ad impostare la sagoma del costruendo fabbricato nel modo e nell'orientamento e nella profondità che riterrà opportuno, sempre peraltro nel rispetto delle norme di cui al PRG del Comune di Lugo (...)."

Patti, vincoli e servitù contenuti e richiamati nell'atto di compravendita autenticato dal Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 10.11.2008 rep.352089/31145, nell'atto di compravendita autenticato dal Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.10.2010 rep.358394/34559 e nell'atto autenticato dal Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 02.12.2008 rep.352287/31241 trascritto in data 11.12.2008 art.15625 ai quali si fa espresso riferimento.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Non si rileva alcuna discrepanza tra l'attuale identificazione catastale e l'atto di pignoramento. In catasto non sono depositate le planimetrie catastali in quanto l'unità è definita F3 *"in fase di costruzione"*. Lo stato di fatto presenta delle discrepanze rispetto a quanto autorizzato a livello comunale in particolare con quanto rappresentato nell'ultimo elaborato grafico della pratica di Denuncia di Inizio Attività PE 167/2009 Prot. n.6394 del 20/03/2009.

PROPRIETÀ (C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)

I beni in oggetto risultano dalle visure catastali essere intestati a:

- **XXX (esecutata), proprietà per 1/1.**

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo del 10.11.2008, Rep. n°352.089/31.145, trascritto a Ravenna in data 13.11.2008 art. 14.302 si rileva quanto segue: "(...) *PREMESSO*

- *Che in data 17 aprile 2008 con atto registrato a Lugo il 7 maggio 2008 al n. 1484 serie 3 è stata sottoscritta una promessa di vendita tra i signori XXX (parti venditrici) e la società "XXX" con sede in XXX (parte compratrice) relativamente ai beni di cui infra. Tutto ciò premesso, a base dei prestabiliti accordi la società "XXX" con sede in XXX, come sopra rappresentata, acquista:*

1) dal signor XXX che spontaneamente vende:

- *lotto di terreno, la cui destinazione meglio risulta dal certificato di*

destinazione urbanistica infra allegato, in Lugo Via San Giorgio, distinto nel Catasto Terreni al Foglio 117 mappali:

- - 331 di ha 00.14.72 R.D. Euro 14,34=R.A. Euro 11,78=

- 1986 (già 1583 parte) di ha 00.00.32 ente urbano

quest'ultimo corrispondente nel Catasto Fabbricati al Foglio 117 mappale 1986 di mq. 32 area urbana;

In confine: Via San Giorgio, beni al punto 2), ragioni XXX, salvi;

2) dal signor XXX che spontaneamente vende:

** lotto di terreno edificabile, la cui destinazione meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica infra allegato, in Lugo Via San Giorgio, con sovrastante capannone da demolire, distinto nel Catasto Terreni al Foglio 117 mappale:*

- 1956 di mq. 812 ente urbano

** il capannone da demolire è distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 117 mappale:*

- 1956 sub 1 Via San Giorgio n. 37 p.T categoria C/2 classe 3 mq. 115 sup. cat. Mq. 196 R.C. Euro 498,90.

In confine: beni al punto 1), ragioni XXX, XXX, salvi (...)"

Per quanto riguarda i versamenti IMU – TARI è stata richiesta la certificazione agli uffici dell'Unione della Bassa Romagna. Per quanto riguarda l'IMU il Settore Entrate Comunali dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna ha risposto con comunicazione email del 17.01.2023 che riporta quanto segue: "(...) la società XXX (cod. fisc. XXX), in relazione agli immobili posti nel Comune di Lugo, non ha versamenti IMU dall'entrata in vigore dell'imposta (...)". Per quanto riguarda la TARI l'Ufficio Tari dell'Unione

dei Comuni della Bassa Romagna ha risposto con comunicazione email del 18.01.2023 che riporta quanto segue: “(...) con la presente comunichiamo che non risultano dichiarazione Tari attive a nome della società XXX, presso il Comune di Lugo (...)”.

L’immobile oggetto della procedura fa parte del “Condominio Residence XXX” amministrato dallo XXX che ha fornito la copia dei seguenti documenti che si allegano:

- Assicurazione: Polizza globale fabbricati civili;
- Bilancio preventivo individuale periodo 01/01/2023 - 31/12/2023;
- Insoluto per unità 2021 - Bilancio consuntivo individuale periodo 01/01/2021- 31/12/2021;
- Insoluto per unità 2022 - Bilancio consuntivo individuale periodo 01/01/2022- 31/12/2022;
- Regolamento condominiale Complesso residenziale “XXX”;
- Verbale di assemblea ordinaria del 25/02/2023 con allegati: bilancio consuntivo periodo 01/01/2022 - 31/12/2022; Ripartizione consuntivo periodo 01/01/2022 - 31/12/2022; Bilancio preventivo dal 01/01/2023 - 31/12/2023. Preventivo ripartizione 01/01/2023 - 31/12/2023; Prospetto rateale periodo 01/01/2023 - 31/12/2023.

Nei bilanci di condominio forniti dall’amministratore risulta che, per gli immobili di proprietà della ditta XXX si ha un preventivo di gestione pari a 1.786,10, saldi fine esercizi precedenti pari a € 3676,89 e un totale preventivo pari a € 5.462,99.

Dall’ “Insoluto per unità 2021” - Bilancio consuntivo individuale periodo 01/01/2021 - 31/12/2021 per l’unità C è riportato un totale spese pari a €

368,74.

Dall' "Insoluto per unità 2022" - Bilancio consuntivo individuale periodo 01/01/2022- 31/12/2022 per l'unità C è riportato un totale spese pari a € 367,12.

In ogni caso saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese non pagate relative all'anno in corso ed all'anno precedente alla vendita, come per legge (art. 63 R.D. n°. 318/42).

PROVENIENZA DEI BENI

Dall'**atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Palmieri** di Lugo del 10.11.2008, Rep. n°352.089/31.145, trascritto a Ravenna in data 13.11.2008 art. 14.302 si rileva quanto segue: "(...) *Dichiarano le parti venditrici che i beni venduti loro spettano ed appartengono per giusti e legittimi titoli e precisamente:*

- *Il signor XXX in parte per successione in morte di XXX deceduto il 5 marzo 1989, Den. N. 73 vol. 436 registrata a Lugo il 3 agosto 1989 e trascritta a Ravenna il 21 marzo 1991 art. 2823 e in parte per successione in morte di XXX deceduto il 29 marzo 1999, Den. N. 90 vol. 509 registrata a Lugo il 27 settembre 1999 e trascritta a Ravenna il 20 marzo 2000 art. 3155,*
- *Il signor XXX per acquisto con atto a rogito notaio Vincenzo Palmieri in data 30 dicembre 1983 n. 226/65 registrato a Lugo il 19 gennaio 1984 al n. 310 e trascritto a Ravenna il 24 gennaio 1984 art. 1135, e che i medesimi sono liberi ed esenti da ogni iscrizione, trascrizione, privilegio, comunione legale, censo, livello, affitto, diritto di prelazione, vincolo e*

peso qualsiasi e per tali li assicura e garantisce, senza obbligo di consegna di documenti (...)"

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 14.04.2023)

ISCRIZIONI

art. 5172 del 13.11.2008

IPOTECA VOLONTARIA (apertura di credito)

Iscriz. € 1.800.000,00

Sorte 1.200.000,00

PUBBLICO UFFICIALE Palmieri Vincenzo Repertorio 352090/31146 del 10/11/2008.

GRAVA piena proprietà 1/1 Comune di Lugo C.F.: F.110 M. 150/7-13;
Comune di Lugo C.F.: F. 117 M. 1993/ 2, 3, 4, 13, 14, 17, 18, 23.

In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione beni ma non riguardano gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare

art. 2407 del 01.06.2010

IPOTECA VOLONTARIA (apertura di credito)

Iscriz. € 450.000,00

Sorte 300.000,00

PUBBLICO UFFICIALE Palmieri Stefania Repertorio 23211/4029 del 28/05/2010.

GRAVA piena proprietà 1/1 Comune di Lugo C.F.: F.110 M. 150/7-13;
Comune di Lugo C.F.: F. 117 M. 1993/ 2, 3, 4, 13, 14, 17, 18, 23.

In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione beni ma non riguardano gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare

art. 854 del 08.03.2011

IPOTECA VOLONTARIA (apertura di credito)

Iscriz. € 150.000,00

Sorte 100.000,00

PUBBLICO UFFICIALE Palmieri Vincenzo Repertorio 359565/35308 del 02/03/2011.

GRAVA piena proprietà 1/1 Comune di Lugo C.F.: F.110 M. 150/7-13;

Comune di Lugo C.F.: F. 117 M. 1993/ 2, 3, 4, 13, 14, 17, 18, 23.

art. 395 del 14.02.2020

IPOTECA A CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE (derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo)

Iscriz. € 122.317,04

Sorte 61.158,52

PUBBLICO UFFICIALE Agenzia delle Entrate Riscossione Repertorio 6788/1420 del 13/02/2020.

GRAVA piena proprietà 1/1 Comune di Lugo C.F.: F.110 M. 150/7-13;

Comune di Lugo C.F.: F. 117 M. 1993/ 2, 3, 4, 13, 14, 17, 18, 23.

In calce risulta registrato l'annotamenti di restrizione beni art.3470/20.12.2022 ma non riguarda gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 6557 del 09.05.2022

ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

PUBBLICO UFFICIALE: UFF. GIUD. Tribunale di Ravenna Repertorio 1041 del 07/04/2022.

GRAVA: piena proprietà 1/1 Comune di Lugo C.F.: F.110 M. 150/7-13;

Comune di Lugo C.F.: F. 117 M. 1993/ 2, 3, 4, 13, 14, 17, 18, 23.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°223/06, convertito in Legge 248/06 aggiornato dal D.L. del 22.06.2012 n. 83 e dalla legge 147 del 27/12/2013 e successive modifiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo del 10.11.2008, Rep. n°352.089/31.145, trascritto a Ravenna in data 13.11.2008 art. 14.302 si rileva quanto segue: *"(...) Le parti venditrici per quanto riguarda il terreno ai sensi dell'articolo 30 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, allegano al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lugo in data 28 ottobre 2008 prot. n. 26482, e dichiarano altresì che da tale data non sono intervenute variazioni nello strumento urbanistico.*

Il signor XXX per quanto riguarda il capannone da demolire con riferimento alla vigente legislazione in materia urbanistica ed edilizia, dichiara che l'immobile oggetto del presente atto è stato costruito in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Lugo il 23 ottobre 1982 prot. n. 9343 P.E. 641/1982, indi concessioni in varianti il 26 maggio 1983 prot. n. 2977 P.E. 166/1983 e il 19 febbraio 1988 prot. n. 6630 P.E. 310/1986 e che a tutt'oggi non sono state eseguite opere tali da richiedere concessioni ad edificare o autorizzazioni.

Inoltre è già stato rilasciato dal Comune di Lugo Permesso di costruire per due fabbricati residenziali per complessivi 12 alloggi, in data 4 aprile 2008 prot. n.

9368 P.E. 635/2007, la costruzione dei fabbricati dovrà essere effettuata previa demolizione del fabbricato esistente (...).

Si è proceduto ad effettuare una ricerca delle pratiche edilizie relative all'immobile eseguendo ricerche e successivi accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico dell'Unione della Bassa Romagna per prendere visione e copia delle pratiche edilizie presentate:

- Pratica Edilizia n. **635/2007** Prot. n. 28130 del 10.10.2007 relativo a "progetto per la costruzione di due fabbricati di civile abitazione plurifamiliari" intestata a XXX;
- Pratica Edilizia n. **542/2008** Prot. n. 22074 del 03.09.2008 relativo a "progetto per la costruzione di due fabbricati di civile abitazione plurifamiliari" intestata a XXX; - annullato con richiesta di annullamento Prot. n. 22417 del 08.09.2008;
- Domanda di Voltura Prot. n. 29739 del 01.12.2008 della concessione edilizi n. 9368 del 04.04.2008 (pratica edilizia 635/2007) e successive varianti e rinnovi a XXX legale rappresentante della XXX. Rilascio voltura Prot. n. 30963 del 24.12.2008;
- Pratica Edilizia DIA in variante P.E. n. **115/2009** Prot. n. 4752 del 02.03.2009 relativa a "costruzione di due fabbricati residenziali / blocco A)" intestata a XXX legale rappresentante di XXX;
- Denuncia di Deposito Pratica Sismica n. **5/2009** Prot. 1838 del 27/01/2009 e successiva asseverazione variante non sostanziale datata 11/10/2010 relativa alla costruzione di due fabbricati residenziali intestata a XXX;
- Pratica Edilizia in variante P.E. n. **167/2009** Prot. n. 6394 del

- 20.03.2009 relativa a “costruzione di due fabbricati residenziali (blocco B)” intestata a XXX legale rappresentante di XXX;
- Pratica Edilizia in variante P.E. n. **261/2010** Prot. n. 8429 del 03.05.2010 relativa a “variazioni minori in corso d’opera” intestata a XXX legale rappresentante di XXX;
 - Pratica Edilizia in variante P.E. n. **619/2010** Prot. n. 18411 del 12.10.2010 per “variazioni minori in corso d’opera – apertura porta blocco A” intestata a XXX legale rappresentante di XXX;
 - Domanda di rilascio del Certificato di Conformità edilizia e Agibilità P.G. n. 19727 del 05.07.2011 inerente il Permesso di Costruire prot. 9368 del 04/04/2008 relativa ai subb. 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 27, 28, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32; intestata a XXX legale rappresentante di XXX; Certificato di conformità edilizia e agibilità Prot. 24932 del 05.08.2011;
 - Domanda di rilascio del Certificato di Conformità edilizia e Agibilità P.G. n. 23499 del 28.07.2011 inerente il Permesso di Costruire prot. 9368 del 04/04/2008 relativa ai subb. 33, 34; intestata a XXX. Certificato di conformità edilizia e agibilità Prot. n. 26513 del 17/08/2011;
 - Pratica Edilizia n. **193/2019/VBG** Prot. n. 14899 del 14.03.2019 relativa a “SCIA a sanatoria” intestata a XXX.

In seguito al confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e i documenti comunali visionati, in particolare con l’elaborato grafico della pratica P.E. n. 167/2009 Prot. n. 6394 del 20.03.2009, si sono riscontrate alcune discrepanze, in particolare:

- si sono riscontrate degli spostamenti/modifiche delle finestre esterne;
- si sono riscontrate delle discrepanze nelle distribuzioni interne dei locali con modifica della posizione di alcuni tramezzi nella zona soggiorno- pranzo al piano terra e delle camere da letto al piano primo;
- si è riscontrata una leggera modifica dell'altezza dell'interpiano che a progetto (tavola 03 PE 167/2009) era prevista di 275 cm mentre è stata rilevata di circa 272,5 cm senza ancora la realizzazione della pavimentazione.

Si ritiene che per l'immobile in oggetto non sia stata presentata una variante finale e la domanda di agibilità. Un futuro acquirente dovrà provvedere a incaricare un tecnico abilitato per predisporre una pratica di variante finale, tipo Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per recepire le varianti intervenute in fase di cantiere e recepire le ulteriori modifiche che si potrebbero riscontrare con un rilievo di maggior dettaglio da effettuare al momento della presentazione della pratica stessa e che al momento potrebbero non essere state rilevate. Si ritiene inoltre necessaria la presentazione di una pratica di Segnalazione Certificata di Conformità edilizia e di agibilità (SCEA).

Per quanto riguarda gli impianti non sono state reperite le dichiarazioni di conformità pertanto, nel caso venga richiesta la presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA), il nuovo acquirente dovrà provvedere a far redigere da tecnici abilitati la certificazione degli impianti.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 e della L. 47/85 e successive modificazioni.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è inserito in un'area destinata dal **Piano Strutturale Comunale (PSC) dell'Unione della Bassa Romagna** – adottato con Delibera di C.C. n. 69 del 24/07/2008, approvato con Delibera di C.C. n. 31 del 02/04/2009 e pubblicato nel BUR n. 106 del 17/06/2009, variante art. 32 L.R. 20/2000 adottato con Delibera di C.C. n. 68 del 16/11/2017, approvato con Delibera di C.C. n. 19 del 21/03/2019 e pubblicato nel BUR n. 120 del 17/04/2019:

- nella Tavola 1 LU “Schema di assetto strutturale degli insediamenti e della mobilità” l'immobile ricade in Limiti amministrativi: *“Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 PSC)”*, Assetto strategico del sistema insediativo: *“AUC Ambiti urbani consolidati - Ambiti urbani prevalentemente residenziali (art. 5.2)”*;
- nella Tavola 2 LU “Schema spaziale per la valorizzazione delle risorse ambientali e storico culturali” l'immobile ricade in Limiti amministrativi: *“Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 (PSC)”*; Ambiti Normativi: *“AUC Ambiti urbani prevalentemente residenziali (art. 5.2)”*;
- nella Tavola 4 LU3 “Schema di assetto strutturale” l'immobile ricade in *“Confini Comunali”*, *“Territorio urbanizzato (art. 4.1)”*, Ambiti normativi ai sensi della L.R. 20/2000: *“AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2)”*.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) dell'Unione Bassa Romagna è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 31.03.2011, approvato con Delibera di C.C. n. 37 del 10.05.2012, pubblicato BUR n. 127 del 18.07.2012, modifica generale art. 33 L.R. 20/2000 adottato con Delibera di C.C. n. 70 del 16.11.2017, approvato con Delibera di C.C. n.

21 del 21.03.2019, pubblicato nel BUR n. 120 del 17.04.2019, il bene oggetto di stima è inserito:

- nella Tavola 1 LU10 Ambiti normativi – “*Confini amministrativi*”,
“*Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 PSC)*”, Territorio urbano:
“*AUC.3 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori (art. 4.2.4)*”.

La **Carta Unica del Territorio** dell’Unione Bassa Romagna è stata adottata con delibera di C.C. n. 67 del 16.11.2017, approvato con delibera di C.C. n. 18 del 21/03/2019 e pubblicato BUR n. 120 del 17/04/2019, il bene oggetto di stima è inserito:

nella Tavola LU10 Tavola dei vincoli: l’immobile ricade in: Storico culturale e testimoniale: “*Area a medio rischio archeologico*” (Scheda SCT10) (100%); Territorio Urbano: “*Perimetro del territorio urbanizzato*” (100%); Vulnerabilità e sicurezza: “*Reticolo principale – Alluvioni poco frequenti (P2)*” (Scheda VS07); “*Reticolo secondario – Alluvioni frequenti (P3)*” (Scheda VS08); “*Aree soggette a rischio sismico: I livello*” (scheda VS 12); “*Approfondimento aree III livello - 2<IL <= 5 medio*” (scheda VS13).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 23.01.2023, l’immobile risultava chiuso e inaccessibile. Il custode ha provveduto a richiedere l’autorizzazione per accedere tramite l’ausilio di un fabbro. In data 13 marzo 2023 si è potuto accedere cambiando la serratura. L’immobile risulta libero.

Si è provveduto a verificare, presso l’Agenzia delle Entrate, l’eventuale presenza di contratti di locazione. L’Agenzia delle Entrate di Ravenna ha

risposto con una comunicazione PEC del 31.01.2023 a firma del Dott. XXX in cui riferiva “(...) *In relazione alla richiesta pervenuta in data 18.01.2023, ed acquisita con protocollo n. 3993, relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodati in essere inerente, SXXX visti gli atti d’Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell’Anagrafe Tributaria, si comunica che non risultano registrati contratti di locazione/ comodato in corso relativi al summenzionato soggetto nella veta di locatore o comodante (...)*”.

Ai fini della vendita, il bene può considerarsi come: **libero**.

DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE Gli immobili oggetto del lotto 1 sono posti in Comune di Lugo in Via San Giorgio e fanno parte del Condominio Residence XXX costituito da due fabbricati, A e B. In particolare si tratta di una porzione del fabbricato B, in corso di costruzione, che prevede la realizzazione di un appartamento, posto al piano terra e primo, oltre ad autorimessa posta al piano terra. Il garage risulta direttamente accessibile dall’unità abitativa ed esternamente dalla corte comune. Inoltre nel lotto 1 è compreso un posto auto scoperto accessibile dalla corte comune e già individuato. Il condominio è di recente realizzazione (l’anno di presentazione della pratica di costruzione è il 2007) ed è composto da due edifici che insistono su un’unica corte condominiale comune.

Le unità immobiliari hanno accesso dalla via San Giorgio attraverso un passaggio carrabile. La corte comune è delimitata da recinzione e da cancello sia carrabile che pedonale.

Sia l'appartamento che l'autorimessa fanno parte dell'edificio B e si presentano al grezzo avanzato in quanto sono già stati realizzati gli impianti (non è stato possibile verificarne il funzionamento) massetti ed intonaci. Mancano le rifiniture quali pavimenti, rivestimenti, sanitari, porte interne, tinteggiature ecc.; sono invece presenti infissi esterni ed oscuranti. L'appartamento è costituito al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, disimpegno con accesso all'autorimessa e vano scala. Al piano primo è composto da una camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole, disimpegno, bagno e ripostiglio ricavato nel vano scala.

L'autorimessa al piano terra fa parte dello stesso edificio "B" ed ha accesso dalla corte comune esterna ed anche direttamente dall'abitazione.

- **STRUTTURA**

- **Strutture Verticali** telaio con pilastri e travi in cemento armato e tamponamento in laterizio.
- **Strutt. Orizz. (Solai)** solai in laterocemento.
- **Copertura** a falde inclinate realizzate con muretti e tavelloni. Manto di copertura in tegole portoghesi.
- **Scala interna** rampa scale con struttura in c.a..

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne** intonacate e tinteggiate.
- **Oscuranti Esterni** persiane in alluminio preverniciato con apertura ad anta.
- **Portone ingresso appartamento:** blindato in legno e ferro.

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne** intonacate.

- **Infissi Interni** in legno con apertura ad anta.
- **Porte interne** stato grezzo con soli controtelai in legno.
- **Pavim. Interne** stato grezzo senza pavimento.
- **Cucina:** predisposizione impianti assenza di rivestimento e pavimento.
- **Bagno piano terra e primo** stato grezzo senza pavimento, rivestimento e sanitari.

- **IMPIANTI** gli impianti sono al grezzo. La scrivente non ha potuto reperire le certificazioni di conformità degli impianti installati.

- **ACCESSORI**

- **Garage** Al piano terra, accessibile sia direttamente dall'unità immobiliare sia dalla corte comune, è presente un'autorimessa. L'ambiente è allo stato grezzo, l'altezza è di circa 2,72 m. Il portone è in metallo di tipo ad ante. Le pareti interne sono intonacate ma non tinteggiate. Al momento del sopralluogo erano presenti residui di materiali ed attrezzature di cantiere.

- **Corte** sono di pertinenza una piccola corte pavimentata sul fronte del fabbricato e una corte lasciata a verde posta sul retro.

- **Posto auto scoperto** è di pertinenza un posto auto scoperto identificato nella corte comune in corrispondenza dei cancelli d'ingresso.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale del bene oggetto della presente procedura è per l'appartamento, compresa l'autorimessa e la loggia, di **mq. 139,34 circa**, la superficie della corte è di **circa 65,82 mq** e la superficie del posto auto scoperto è di **circa 23,20 mq**.

CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

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 ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Catasto di Ravenna, Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” ed a livello locale dal “Rapporto 2022 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia”.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d’uso,
- vetustà,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili,

visto l’attuale andamento del settore immobiliare, la sottoscritta ritiene che, *in condizioni di libero mercato*, **il valore commerciale dei beni in oggetto**,

considerati liberi, sarebbe il seguente:

- Sup. Comm. **Unità in corso di costruzione** mq. 139,34 x € 1.550,00 = € 215.975,45;

La corte è stata valutata per una superficie pari a quella dell'abitazione al 10% del valore di mercato dell'abitazione,

- Sup. Comm. **corte** mq (65,82*10%=) 6,58 x € 1.550,00 = € 10.202,10;

- Sup. Comm. **Posto auto scoperto** mq. 23,20 x € 480,00 = € 11.136,00.

LOTTO 1

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE VIA SAN GIORGIO (fg 117 map 1993 subb. 2 - 23)

n°	DESCRIZIONE	h	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE			percentuale di proprietà	VALORE DI MERCATO	
				A = coeff. dest. uso	B = livello qualità.	Sup. commerciale (Sup. lorda x A x B)		euro/mq virtuale	sup. valore
UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE F/3 (SUB 2)									
1	abitazione piano terra	2,72 m	60,92 mq	100%	100%	60,92 mq	1	1550,0 €/mq	€ 94.426,00
2	autorimessa piano terra	2,72 m	12,54 mq	60%	100%	7,52 mq	1	1550,0 €/mq	€ 11.662,20
3	loggia piano terra		1,50 mq	35%	100%	0,53 mq	1	1550,0 €/mq	€ 813,75
4	abitazione piano primo	2,72 m	70,37 mq	100%	100%	70,37 mq	1	1550,0 €/mq	€ 109.073,50
totale superficie lorda =			145,33 mq	Totale superficie abitazione =		139,34 mq		VALORE =	€ 215.975,45

CORTE (SUB 2)									
5	corte retro		47,45 mq	10%	100%	4,75 mq	1	1550,0 €/mq	€ 7.354,75
6	corte fronte		18,37 mq	10%	100%	1,84 mq	1	1550,0 €/mq	€ 2.847,35
totale superficie lorda =			65,82 mq	Totale superficie corte =		6,58 mq	VALORE = € 10.202,10		

POSTO AUTO (SUB 23)									
7	posto auto sub 23		23,20 mq	100%	100%	23,20 mq	1	480,0 €/mq	€ 11.136,00
totale superficie lorda =			23,20 mq	Totale superficie posto auto =		23,20 mq	VALORE = € 11.136,00		

Detrazione ipotizzate per presentazione pratica di variante a completamento, presentazione di pratica SCEA, redazione di certificazione relativa agli impianti								€ 9.000,00
VALORE COMMERCIALE=								€ 228.313,55

Detrazione per vendita pronto realizzo								€ 34.313,55
--	--	--	--	--	--	--	--	-------------

VALORE FINALE = € 194.000,00

Si evidenzia che l'immobile è allo stato grezzo avanzato e per detto immobile non è stata presentata la domanda di "Segnalazione Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità" (SCEA) e a livello catastale risulta identificato come F3 (unità in corso di costruzione). Si evidenzia che per l'immobile in oggetto non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti. Sarà onere di chi acquisterà l'immobile incaricare un tecnico abilitato per la redazione della documentazione degli impianti che si renderà necessarie per la presentazione di una pratica di SCEA. Durante il sopralluogo sono state riscontrate alcune discrepanze tra quanto rappresentato nell'elaborato grafico TAV 03 della PE 167/2009 e lo stato dei luoghi:

- modifica e spostamento di alcune aperture che comportano la modifica dei prospetti;
- modifica della posizione di alcuni tamponamenti che comportano la modifica della distribuzione interna degli ambienti;
- modifica dell'altezza dei locali che nella sezione della TAV 03 della PE 167/2009 era prevista di 275 cm, mentre nello stato di fatto è stata misurata circa 272,5 cm allo stato grezzo senza pavimentazione.

Viste le irregolarità riscontrate si ritiene di dover decurtare il valore dell'immobile di un importo ipotizzato per la presentazione di una pratica edilizia di completamento e variante oltre che alla presentazione di una pratica di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (SCEA) e il reperimento delle certificazioni degli impianti da allegare alla SCEA. Si ipotizza per tali attività una detrazione pari a € 9.000.

Il valore commerciale dell'unità immobiliare si ritiene pertanto pari a € **228.313,55.**

Considerando che **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e in cui si trovano, si ritiene equo determinare tale valore in: **€ 194.000,00 (centonovantaquattroemila/00).**

2° LOTTO

Appartamento sito in Lugo, via San Giorgio (Foglio 117 map. 1993 sub. 3), garage (Foglio 117 map. 1993 sub. 4) e posto auto scoperto (Foglio 117 map. 1993 sub. 17)

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

Gli immobili oggetto del lotto 2 sono posti in Comune di Lugo in Via San Giorgio e fanno parte del Condominio Residence XXX costituito da due fabbricati, A e B. Si tratta di una porzione del fabbricato B composta da un appartamento, posto al piano terra e primo, oltre ad autorimessa posta al piano terra, direttamente accessibile dall'unità abitativa ed esternamente dalla corte comune. Inoltre nel lotto è compreso un posto auto scoperto accessibile dalla corte comune e già individuato. Il condominio è di recente realizzazione (anno di presentazione della pratica di costruzione è il 2007) ed è composto da due edifici che insistono su un'unica corte condominiale comune.

Le unità immobiliari hanno accesso dalla via San Giorgio attraverso un passaggio carrabile. La corte comune è delimitata da recinzione e da cancello sia carrabile che pedonale.

L'appartamento è costituito al piano terra da ingresso-soggiorno con

angolo cottura, bagno, disimpegno. Al piano primo è composto da una camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole, disimpegno, bagno e ripostiglio ricavato nel vano scala.

L'autorimessa al piano terra fa parte dello stesso edificio "B" ed ha accesso dalla corte comune esterna ed anche direttamente dall'abitazione.

La superficie commerciale dell'appartamento comprensivo dell'autorimessa è di **mq. 123,51 circa**, la superficie della corte è di **mq 55 circa** e la superficie del posto auto scoperto è di circa **12,10 mq.**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente i beni risultano intestati a:

- **XXX (esecutata), proprietà per 1/1.**

e risultano così identificati:

C.F. del Comune di Lugo:

- **Fog. 117, map. 1993, sub. 3, abitazione di tipo civile**, via San Giorgio, piano T-1, cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani; Superficie Totale 123 mq, Totale escluse aree scoperte 117 mq; rendita Euro 482,89;

- **Fog. 117, map. 1993, sub. 4, autorimessa**, via San Giorgio, piano T, cat. C/6, Classe 2, Consistenza 10 mq; Superficie Totale 13 mq; rendita Euro 37,18;

- **Fog.117, map. 1993, sub. 17, posto auto scoperto**, via San Giorgio, piano T, cat. C/6, cl. 1, Consistenza 12 mq, rendita Euro 37,80.

Gli immobili sopra descritti insistono su una corte comune identificata al C.T. del Comune di Lugo al Fg. 17 map. 1993 Ente Urbano consistenza 2.316 mq.

L'appartamento e l'autorimessa confinano con: ragioni XXX (C.F. foglio 117 mappale 1168, subb. 3, 4), ragioni XXX (C.F. foglio 117 mappale 1993, sub. 2), ragioni XXX (C.F. foglio 117 map 1993, subb. 5 e 6), ragioni Bene Comune Non Censibile a tutti i sub, corte e loggia (C.F. foglio 117 map1993 sub. 27), salvo altri.

Il posto auto scoperto confina con: ragioni Bene Comune Non Censibile a tutti i sub, corte e loggia (C.F. foglio 117 map1993 sub. 27), ragioni XXX (C.F. foglio 117 mappale 1993, sub. 18), salvo altri.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'**atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Palmieri** di Lugo del 10.11.2008, Rep. n°352.089/31.145, trascritto a Ravenna in data 13.11.2008 art. 14.302 si rileva quanto segue: *"(...) Gli immobili in oggetto vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, noti alla parte compratrice e quali risultano dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad essi relativi ed in particolare alle loro pertinenze, alle azioni che li riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile. Le parti danno atto che:*

- *La vendita di cui al punto 1) è fatta sotto l'osservanza di tutti i patti obblighi e servitù di cui all'atto notaio Giacomo Cattani 6 settembre 1954 registrato a Lugo il 17 settembre 1954 al n. 263 e trascritto a Ravenna il 24 settembre 1954 vol. 1867 e art. 3705 e che per quanto pertinenti ed attuali si vogliono come qui riportati parola per parola. A tal proposito il signor XXX dichiara che tali patti si riferiscono a parte del*

lato nord del bene oggetto di vendita e che ha già sottoscritto con i proprietari confinanti (eredi XXX) l'impiego a formalizzare con idoneo atto la trascrizione per la rinuncia al vincolo di costruire ad una distanza dal confine di metri 20 (venti);

- *La vendita di cui al punto 2) è fatta sotto l'osservanza della servitù di passaggio per pedoni, veicoli, animali e cose da e alla Via San Giorgio costituita con atto a rogito notaio Vincenzo Palmieri 30 dicembre 1983 n. 226/65 registrato a Lugo il 19 gennaio 1984 al n. 310 e trascritto a Ravenna il 24 gennaio 1984 art. 1135 se e in quanto possa interessare il bene in oggetto;*
- *entrambe le vendite sono fatte sotto l'osservanza dell'atto unilaterale d'obbligo di cui all'atto notaio Vincenzo Palmieri 17 dicembre 2007 n. 348778/29482 registrato a Lugo il 28 dicembre 2007 al n. 7524 serie 1T e trascritto a Ravenna il 31 dicembre 2007 art. 18565; il tutto ben conosciuto dalla parte compratrice.*

Ai fini del vincolo esistente relativo al bene di cui al punto 1), il signor XXX autorizza ora per allora la parte compratrice ad impostare la sagoma del costruendo fabbricato nel modo e nell'orientamento e nella profondità che riterrà opportuno, sempre peraltro nel rispetto delle norme di cui al PRG del Comune di Lugo (...)."

Patti, vincoli e servitù contenuti e richiamati nell'atto di compravendita autenticato dal Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 10.11.2008 rep.352089/31145, nell'atto di compravendita autenticato dal Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.10.2010 rep.358394/34559 e nell'atto autenticato dal Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 02.12.2008

rep.352287/31241 trascritto in data 11.12.2008 art.15625 ai quali si fa espresso riferimento.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Non si rileva alcuna discrepanza tra l'attuale identificazione catastale e l'atto di pignoramento. Le planimetrie catastali corrispondono a quanto rilevato nello stato di fatto ma presentano delle discrepanze rispetto a quanto autorizzato a livello comunale in particolare con quanto rappresentato nell'ultimo elaborato grafico della pratica di Denuncia di Inizio Attività PE 167/2009 Prot. n.6394 del 20/03/2009.

PROPRIETÀ (C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)

I beni in oggetto risultano dalle visure catastali essere intestati a:

- **XXX (esecutata), proprietà per 1/1.**

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo del 10.11.2008, Rep. n°352.089/31.145, trascritto a Ravenna in data 13.11.2008 art. 14.302 si rileva quanto segue: "(...) **PREMESSO**

- *Che in data 17 aprile 2008 con atto registrato a Lugo il 7 maggio 2008 al n. 1484 serie 3 è stata sottoscritta una promessa di vendita tra i signori XXX (parti venditrici) e la società XXX (parte compratrice) relativamente ai beni di cui infra. Tutto ciò premesso, a base dei prestabiliti accordi la società XXX, come sopra rappresentata, acquista:*

1) dal signor XXX che spontaneamente vende:

- - lotto di terreno, la cui destinazione meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica infra allegato, in Lugo Via San Giorgio, distinto nel Catasto Terreni al Foglio 117 mappali:

- - 331 di ha 00.14.72 R.D. Euro 14,34=R.A. Euro 11,78=

- 1986 (già 1583 parte) di ha 00.00.32 ente urbano

quest'ultimo corrispondente nel Catasto Fabbricati al Foglio 117 mappale

1986 di mq. 32 area urbana;

In confine: Via San Giorgio, beni al punto 2), ragioni XXX, salvi;

2) dal signor XXX che spontaneamente vende:

* lotto di terreno edificabile, la cui destinazione meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica infra allegato, in Lugo Via San Giorgio, con sovrastante capannone da demolire, distinto nel Catasto Terreni al Foglio 117 mappale:

- 1956 di mq. 812 ente urbano

* il capannone da demolire è distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 117 mappale:

- 1956 sub 1 Via San Giorgio n. 37 p.T categoria C/2 classe 3 mq. 115 sup. cat. Mq. 196 R.C. Euro 498,90.

In confine: beni al punto 1), ragioni XXX, XXX, salvi (...).

Per quanto riguarda i versamenti IMU – TARI è stata richiesta la certificazione agli uffici dell'Unione della Bassa Romagna. Per quanto riguarda l'IMU il Settore Entrate Comunali dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna ha risposto con comunicazione email del 17.01.2023 che riporta quanto segue: "(...) la società XXX, in relazione agli immobili posti nel Comune di Lugo, non ha versamenti IMU dall'entrata in vigore dell'imposta

(...)”. Per quanto riguarda la TARI l’Ufficio Tari dell’Unione dei Comuni della Bassa Romagna ha risposto con comunicazione email del 18.01.2023 che riporta quanto segue: “(...) con la presente comunichiamo che non risultano dichiarazioni Tari attive a nome della società XXX, presso il Comune di Lugo (...)”.

L’immobile oggetto della procedura fa parte del “Condominio Residence XXX” amministrato dallo XXX che ha fornito la copia dei seguenti documenti che si allegano:

- Assicurazione: Polizza globale fabbricati civili;
- Bilancio preventivo individuale periodo 01/01/2023 - 31/12/2023;
- Insoluto per unità 2021 - Bilancio consuntivo individuale periodo 01/01/2021- 31/12/2021;
- Insoluto per unità 2022 - Bilancio consuntivo individuale periodo 01/01/2022- 31/12/2022;
- Regolamento condominiale Complesso residenziale “XXX”;
- Verbale di assemblea ordinaria del 25/02/2023 con allegati: bilancio consuntivo periodo 01/01/2022 - 31/12/2022; Ripartizione consuntivo periodo 01/01/2022 - 31/12/2022; Bilancio preventivo dal 01/01/2023 - 31/12/2023. Preventivo ripartizione 01/01/2023 - 31/12/2023; Prospetto rateale periodo 01/01/2023 - 31/12/2023.

Nei bilanci di condominio forniti dall’amministratore risulta che, per gli immobili di proprietà della ditta XXX si ha un preventivo di gestione pari a 1.786,10, saldi fine esercizi precedenti pari a € 3.676,89 e un totale preventivo pari a € 5.462,99.

Dall’ “Insoluto per unità 2021” - Bilancio consuntivo individuale periodo

01/01/2021 – 31/12/2021 per l'unità B è riportato un totale spese pari a € 867,93.

Dall' "Insoluto per unità 2022" - Bilancio consuntivo individuale periodo 01/01/2022- 31/12/2022 per l'unità B è riportato un totale spese pari a € 488,01.

In ogni caso saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese non pagate relative all'anno in corso ed all'anno precedente alla vendita, come per legge (art. 63 R.D. n°. 318/42).

PROVENIENZA DEI BENI

Dall'**atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Palmieri** di Lugo del 10.11.2008, Rep. n°352.089/31.145, trascritto a Ravenna in data 13.11.2008 art. 14.302 si rileva quanto segue: "(...) *Dichiarano le parti venditrici che i beni venduti loro spettano ed appartengono per giusti e legittimi titoli e precisamente:*

- *Il signor XXX in parte per successione in morte di XXX deceduto il 5 marzo 1989, Den. N. 73 vol. 436 registrata a Lugo il 3 agosto 1989 e trascritta a Ravenna il 21 marzo 1991 art. 2823 e in parte per successione in morte di XXX deceduto il 29 marzo 1999, Den. N. 90 vol. 509 registrata a Lugo il 27 settembre 1999 e trascritta a Ravenna il 20 marzo 2000 art. 3155,*
- *Il signor XXX per acquisto con atto a rogito notaio Vincenzo Palmieri in data 30 dicembre 1983 n. 226/65 registrato a Lugo il 19 gennaio 1984 al n. 310 e trascritto a Ravenna il 24 gennaio 1984 art. 1135, e che i medesimi sono liberi ed esenti da ogni iscrizione, trascrizione, privilegio,*

comunione legale, censo, livello, affitto, diritto di prelazione, vincolo e peso qualsiasi e per tali li assicura e garantisce, senza obbligo di consegna di documenti (...)".

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 14.04.2023)



ISCRIZIONI

art. 5172 del 13.11.2008

IPOTECA VOLONTARIA (apertura di credito)

Iscriz. € 1.800.000,00

Sorte 1.200.000,00

PUBBLICO UFFICIALE Palmieri Vincenzo Repertorio 352090/31146 del 10/11/2008.

GRAVA piena proprietà 1/1 Comune di Lugo C.F.: F.110 M. 150/7-13; Comune di Lugo C.F.: F. 117 M. 1993/ 2, 3, 4, 13, 14, 17, 18, 23.

In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione beni ma non riguardano gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare

art. 2407 del 01.06.2010

IPOTECA VOLONTARIA (apertura di credito)

Iscriz. € 450.000,00

Sorte 300.000,00

PUBBLICO UFFICIALE Palmieri Stefania Repertorio 23211/4029 del 28/05/2010.

GRAVA piena proprietà 1/1 Comune di Lugo C.F.: F.110 M. 150/7-13; Comune di Lugo C.F.: F. 117 M. 1993/ 2, 3, 4, 13, 14, 17, 18, 23.

In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione beni ma non riguardano gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare

art. 854 del 08.03.2011

IPOTECA VOLONTARIA (apertura di credito)

Iscriz. € 150.000,00

Sorte 100.000,00

PUBBLICO UFFICIALE Palmieri Vincenzo Repertorio 359565/35308 del 02/03/2011.

GRAVA piena proprietà 1/1 Comune di Lugo C.F.: F.110 M. 150/7-13;

Comune di Lugo C.F.: F. 117 M. 1993/ 2, 3, 4, 13, 14, 17, 18, 23.

art. 395 del 14.02.2020

IPOTECA A CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE (derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo)

Iscriz. € 122.317,04

Sorte 61.158,52

PUBBLICO UFFICIALE Agenzia delle Entrate Riscossione Repertorio 6788/1420 del 13/02/2020.

GRAVA piena proprietà 1/1 Comune di Lugo C.F.: F.110 M. 150/7-13;

Comune di Lugo C.F.: F. 117 M. 1993/ 2, 3, 4, 13, 14, 17, 18, 23.

In calce risulta registrato l'annotamenti di restrizione beni art.3470/20.12.2022 ma non riguarda gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 6557 del 09.05.2022

ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

PUBBLICO UFFICIALE: UFF. GIUD. Tribunale di Ravenna Repertorio 1041 del 07/04/2022.

GRAVA: piena proprietà 1/1 Comune di Lugo C.F.: F.110 M. 150/7-13;

Comune di Lugo C.F.: F. 117 M. 1993/ 2, 3, 4, 13, 14, 17, 18, 23.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°223/06, convertito in Legge 248/06 aggiornato dal D.L. del 22.06.2012 n. 83 e dalla legge 147 del 27/12/2013 e successive modifiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo del 10.11.2008, Rep. n°352.089/31.145, trascritto a Ravenna in data 13.11.2008 art. 14.302 si rileva quanto segue: *“(...) Le parti venditrici per quanto riguarda il terreno ai sensi dell’articolo 30 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, allegano al presente atto sotto la lettera “A” per farne parte integrante e sostanziale, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lugo in data 28 ottobre 2008 prot. n. 26482, e dichiarano altresì che da tale data non sono intervenute variazioni nello strumento urbanistico.*

Il signor XXX per quanto riguarda il capannone da demolire con riferimento alla vigente legislazione in materia urbanistica ed edilizia, dichiara che l’immobile oggetto del presente atto è stato costruito in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Lugo il 23 ottobre 1982 prot. n. 9343 P.E. 641/1982, indi concessioni in varianti il 26 maggio 1983 prot. n. 2977 P.E. 166/1983 e il 19 febbraio 1988 prot. n. 6630 P.E. 310/1986 e che a tutt’oggi non sono state eseguite opere tali da richiedere concessioni ad edificare o autorizzazioni.

Inoltre è già stato rilasciato dal Comune di Lugo Permesso di costruire per due fabbricati residenziali per complessivi 12 alloggi, in data 4 aprile 2008 prot. n.

9368 P.E. 635/2007, la costruzione dei fabbricati dovrà essere effettuata previa demolizione del fabbricato esistente (...).

Si è proceduto ad effettuare una ricerca delle pratiche edilizie relative all'immobile eseguendo ricerche e successivi accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico dell'Unione della Bassa Romagna per prendere visione e copia delle pratiche edilizie presentate:

- Pratica Edilizia n. **635/2007** Prot. n. 28130 del 10.10.2007 relativo a “progetto per la costruzione di due fabbricati di civile abitazione plurifamiliari” intestata a XXX;
- Pratica Edilizia n. **542/2008** Prot. n. 22074 del 03.09.2008 relativo a “progetto per la costruzione di due fabbricati di civile abitazione plurifamiliari” intestata a XXX; - annullato con richiesta di annullamento Prot. n. 22417 del 08.09.2008;
- Domanda di Voltura Prot. n. 29739 del 01.12.2008 della concessione edilizi n. 9368 del 04.04.2008 (pratica edilizia 635/2007) e successive varianti e rinnovi a XXX legale rappresentante della XXX. Rilascio voltura Prot. n. 30963 del 24.12.2008;
- Pratica Edilizia DIA in variante P.E. n. **115/2009** Prot. n. 4752 del 02.03.2009 relativa a “costruzione di due fabbricati residenziali / blocco A)” intestata a XXX legale rappresentante di XXX;
- Denuncia di Deposito Pratica Sismica n. **5/2009** Prot. 1838 del 27/01/2009 e successiva asseverazione variante non sostanziale datata 11/10/2010 relativa alla costruzione di due fabbricati residenziali intestata a XXX;
- Pratica Edilizia in variante P.E. n. **167/2009** Prot. n. 6394 del

- 20.03.2009 relativa a “costruzione di due fabbricati residenziali (blocco B)” intestata a XXX legale rappresentante di XXX;
- Pratica Edilizia in variante P.E. n. **261/2010** Prot. n. 8429 del 03.05.2010 relativa a “variazioni minori in corso d’opera” intestata a XXX legale rappresentante di XXX;
 - Pratica Edilizia in variante P.E. n. **619/2010** Prot. n. 18411 del 12.10.2010 per “variazioni minori in corso d’opera – apertura porta blocco A” intestata a XXX legale rappresentante di XXX;
 - Domanda di rilascio del Certificato di Conformità edilizia e Agibilità P.G. n. 19727 del 05.07.2011 inerente il Permesso di Costruire prot. 9368 del 04/04/2008 relativa ai subb. 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 27, 28, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32; intestata a XXX legale rappresentante di XXX; Certificato di conformità edilizia e agibilità Prot. 24932 del 05.08.2011;
 - Domanda di rilascio del Certificato di Conformità edilizia e Agibilità P.G. n. 23499 del 28.07.2011 inerente il Permesso di Costruire prot. 9368 del 04/04/2008 relativa ai subb. 33, 34; intestata a XXX. Certificato di conformità edilizia e agibilità Prot. n. 26513 del 17/08/2011;
 - Pratica Edilizia n. **193/2019/VBG** Prot. n. 14899 del 14.03.2019 relativa a “SCIA a sanatoria” intestata a XXX.

In seguito al confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e i documenti comunali visionati, in particolare con l’elaborato grafico della pratica P.E. n. 167/2009 Prot. n. 6394 del 20.03.2009, si sono riscontrate alcune discrepanze, in particolare:

- si sono riscontrate degli spostamenti/modifiche delle finestre esterne;
- si sono riscontrate delle discrepanze nelle distribuzioni interne dei locali con modifica di alcuni tramezzi nella zona soggiorno- pranzo al piano terra e delle camere da letto al piano primo;
- si è riscontrata una leggera modifica dell'altezza dell'interpiano che a progetto (tavola 03 PE 167/2009) era prevista di 275 cm mentre nella planimetria catastale è indicato 272 cm;
- nel garage è stata tamponata l'apertura del portone con una parete in cartongesso ed inserita una porta in legno tamburato. Esternamente è stato mantenuto il portone dell'autorimessa.

Per quanto riguarda le modifiche sopra evidenziate si ritiene necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria per recepire le modifiche apportate in fase di cantiere, non recepite dalle pratiche di variante già presentate, e le modifiche che si potrebbero riscontrare con un rilievo di maggior dettaglio da effettuare al momento della presentazione della pratica e che al momento potrebbero non essere state rilevate.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 e della L. 47/85 e successive modificazioni.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è inserito in un'area destinata dal **Piano Strutturale Comunale (PSC) dell'Unione della Bassa Romagna** – adottato con Delibera di C.C. n. 69 del 24/07/2008, approvato con Delibera di C.C. n. 31 del 02/04/2009 e pubblicato nel BUR n. 106 del 17/06/2009, variante art. 32 L.R. 20/2000 adottato con Delibera di C.C. n. 68 del 16/11/2017, approvato con Delibera di C.C. n. 19 del 21/03/2019 e

pubblicato nel BUR n. 120 del 17/04/2019:

- nella Tavola 1 LU “Schema di assetto strutturale degli insediamenti e della mobilità” l’immobile ricade in Limiti amministrativi: *“Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 PSC)”*, Assetto strategico del sistema insediativo: *“AUC Ambiti urbani consolidati - Ambiti urbani prevalentemente residenziali (art. 5.2)”*;
- nella Tavola 2 LU “Schema spaziale per la valorizzazione delle risorse ambientali e storico culturali” l’immobile ricade in Limiti amministrativi: *“Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 (PSC)”*; Ambiti Normativi: *“AUC Ambiti urbani prevalentemente residenziali (art. 5.2)”*;
- nella Tavola 4 LU3 “Schema di assetto strutturale” l’immobile ricade in *“Confini Comunali”*, *“Territorio urbanizzato (art. 4.1),* Ambiti normativi ai sensi della L.R. 20/2000: *“AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2)”*.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) dell’Unione Bassa Romagna è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 31.03.2011, approvato con Delibera di C.C. n. 37 del 10.05.2012, pubblicato BUR n. 127 del 18.07.2012, modifica generale art. 33 L.R. 20/2000 adottato con Delibera di C.C. n. 70 del 16.11.2017, approvato con Delibera di C.C. n. 21 del 21.03.2019, pubblicato nel BUR n. 120 del 17.04.2019, il bene oggetto di stima è inserito:

- nella Tavola 1 LU10 Ambiti normativi – *“Confini amministrativi”*, *“Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 PSC),* Territorio urbano: *“AUC.3 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori (art. 4.2.4)”*.

La Carta Unica del Territorio dell’Unione Bassa Romagna è stata

adottata con delibera di C.C. n. 67 del 16.11.2017, approvato con delibera di C.C. n. 18 del 21/03/2019 e pubblicato BUR n. 120 del 17/04/2019, il bene oggetto di stima è inserito:

nella Tavola LU10 Tavola dei vincoli: l'immobile ricade in: Storico culturale e testimoniale: *"Area a medio rischio archeologico"* (Scheda SCT10) (100%); Territorio Urbano: *"Perimetro del territorio urbanizzato"* (100%); Vulnerabilità e sicurezza: *"Reticolo principale – Alluvioni poco frequenti (P2)"* (Scheda VS07); *"Reticolo secondario – Alluvioni frequenti (P3)"* (Scheda VS08); *"Aree soggette a rischio sismico: I livello"* (scheda VS 12); *"Approfondimento aree III livello -2<IL <= 5 medio"* (scheda VS13).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 23.01.20202 l'immobile risultava occupato dai sigg. Moia Alessandro e Moia Nicola che hanno esibito il contratto locazione uso abitativo datato 19.05.2015.

Si è provveduto a verificare, presso l'Agenzia delle Entrate, l'eventuale presenza di contratti di locazione. L'Agenzia delle Entrate di Ravenna ha risposto con una comunicazione PEC del 31.01.2023 a firma del Dott. XXX in cui riferiva *"(...) In relazione alla richiesta pervenuta in data 18.01.2023, ed acquisita con protocollo n. 3993, relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodati in essere inerente, XXX visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che non risultano registrati contratti di locazione/comodato in corso relativi al summenzionato soggetto nella veste di locatore o comodante (...)".*

Ai fini della vendita si ritiene che sarà il Giudice a definire come possano considerarsi i beni, al momento si ritiene che l'immobile si possa considerare: da **liberarsi al decreto di trasferimento**.

DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE Gli immobili oggetto del lotto 2 sono posti in Comune di Lugo in Via San Giorgio e fanno parte del Condominio Residence XXX costituito da due fabbricati, A e B. Si tratta di una porzione del fabbricato B composta da un appartamento, posto al piano terra e primo, oltre ad autorimessa posta al piano terra, direttamente accessibile dall'unità abitativa ed esternamente dalla corte comune. Inoltre nel lotto è compreso un posto auto scoperto accessibile dalla corte comune e già individuato. Il condominio è di recente realizzazione (anno di presentazione della pratica di costruzione è il 2007) ed è composto da due edifici che insistono su un'unica corte condominiale comune.

Le unità immobiliari hanno accesso dalla via San Giorgio attraverso un passaggio carrabile. La corte comune è delimitata da recinzione e da cancello sia carrabile che pedonale.

L'appartamento è costituito al piano terra da ingresso-soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno. Al piano primo è composto da una camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole, disimpegno, bagno e ripostiglio ricavato nel vano scala.

L'autorimessa al piano terra fa parte dello stesso edificio "B" ed ha accesso dalla corte comune esterna ed anche direttamente dall'abitazione..

STRUTTURA

➤ **Strutture Verticali** telaio con pilastri e travi in cemento armato e tamponamento in laterizio.

➤ **Strutt. Orizz. (Solai)** solai in laterocemento.

➤ **Copertura** a falde inclinate realizzate con muretti e tavelloni. Manto di copertura in tegole portoghesi.

➤ **Scala interna** rampa scale con struttura in c.a..

• **FINITURE ESTERNE**

➤ **Pareti Esterne** intonacate e tinteggiate.

➤ **Oscuranti Esterni** persiane in alluminio preverniciato con apertura ad anta.

➤ **Portone ingresso appartamento:** blindato in legno e ferro.

• **FINITURE INTERNE**

➤ **Pareti Interne** intonacate e tinteggiate.

➤ **Infissi Interni** in legno con apertura ad anta.

➤ **Porte interne** tamburate in legno.

➤ **Pavim. Interne** in ceramica al piano terra e legno al piano primo.

➤ **Cucina:** rivestimento in ceramica.

➤ **Bagno piano terra** rivestimento e pavimento in ceramica, lavabo, wc, bidet e doccia.

➤ **Bagno piano primo** rivestimento e pavimento in ceramica, lavabo, wc, bidet e doccia.

• **IMPIANTI** L'impianto elettrico è sotto traccia. L'impianto del riscaldamento è a pannelli radianti a pavimento, la caldaia è posta nel bagno al piano primo. Sono presenti l'impianto della TV e del citofono. E' presente l'impianto di condizionamento con uno split posto nel disimpegno

del piano primo. La certificazione di conformità degli impianti è allegata alla pratica di domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.

- **ACCESSORI**

- **Garage** Al piano terra, accessibile direttamente dall'unità residenziale e dalla corte comune, è presente un'autorimessa. Il portone è in metallo di tipo anta battente. La pavimentazione è in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. E' stata realizzata internamente una contro parete in cartongesso con inserimento di una porta a schermatura del portone dell'autorimessa. Tale elemento si ritiene non regolare e da rimuovere.

➤ **Corte** sono di pertinenza una piccola corte pavimentata sul fronte del fabbricato e una corte lasciata a verde posta sul retro.

➤ **Posto auto scoperto** è di pertinenza un posto auto scoperto identificato nella corte comune in corrispondenza dei cancelli d'ingresso.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'appartamento comprensivo dell'autorimessa è di **mq. 123,51 circa**, la superficie della corte è di **mq 55 circa** e la superficie del posto auto scoperto è di circa **12,10 mq.**

CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

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 ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Catasto di Ravenna, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "Consulente Immobiliare" ed a livello locale dal "Rapporto 2022 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia".

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d'uso,
- vetustà,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili,

visto l'attuale andamento del settore immobiliare, la sottoscritta ritiene che, *in condizioni di libero mercato, **il valore commerciale dei beni in oggetto, considerati liberi, sarebbe il seguente:***

- Sup. Comm. Appartamento e garage mq. 123,51 x € 1.600,00 = € 197.622,40;

La corte è stata valutata per una superficie pari a quella dell'abitazione al 10% del valore di mercato dell'abitazione,

- Sup. Comm. **corte mq** (55,04*10%=) 5,50 x € 1.600,00 = € 8.806,40;

- Sup. Comm. **Posto auto scoperto mq.** 12,10 x € 480,00 = € 5.808,00.

Essendo state riscontrate alcune discrepanze (modifica e spostamento di aperture, modifica di alcuni tramezzi, modifica dell'altezza d'interpiano) si ritiene che chi acquisterà l'immobile dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria oltre che ripristinare l'apertura del garage. In particolare il nuovo proprietario dovrà incaricare un tecnico per predisporre una pratica edilizia, tipo SCIA, e, oltre alle spese tecniche relative alla pratica edilizia, dovrà provvedere al pagamento dei diritti di segreteria e della sanzione. Si renderà inoltre necessaria la presentazione dell'aggiornamento della planimetria catastale.

Viste le irregolarità riscontrate si ritiene di dover decurtare al valore dell'immobile un importo ipotizzato per la regolarizzazione con sanatoria e al ripristino dell'apertura del garage ipotizzato pari a € 6.000. Il valore commerciale dell'unità immobiliare si ritiene pertanto pari a **€ 206.236,80**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

UNITA' IMMOBILIARE VIA SAN GIORGIO (fg 117 map 1993 subb. 3 - 4 - 17)

n°	DESCRIZIONE	h	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE			percentuale di proprietà	VALORE DI MERCATO		
				A = coeff. dest. uso	B = livello qualità.	Sup. commerciale (Sup. lorda x A x B)		euro/mq virtuale	sup.	valore
ABITAZIONE (SUB 3) E AUTORIMESSA (SUB 4)										
1	abitazione piano terra	2,70 m	51,61 mq	100%	100%	51,61 mq	1	1600,0 €/mq	€	82.576,00
2	autorimessa sub 4 p. terra	2,70 m	12,14 mq	60%	100%	7,28 mq	1	1600,0 €/mq	€	11.654,40
3	abitazione piano primo	2,70 m	64,62 mq	100%	100%	64,62 mq	1	1600,0 €/mq	€	103.392,00

totale superficie lorda =	128,37 mq	Totale superficie abitazione =	123,51 mq	VALORE =	€	197.622,40
---------------------------	-----------	--------------------------------	-----------	----------	---	------------

CORTE (SUB 3)										
4	corte retro		46,64 mq	10%	100%	4,66 mq	1	1600,0 €/mq	€	7.462,40
5	corte fronte		8,40 mq	10%	100%	0,84 mq	1	1600,0 €/mq	€	1.344,00

totale superficie lorda =	55,04 mq	Totale superficie corte =	5,50 mq	VALORE =	€	8.806,40
---------------------------	----------	---------------------------	---------	----------	---	----------

POSTO AUTO SCOPERTO (SUB 17)										
6	posto auto scoperto sub 17		12,10 mq	100%	100%	12,10 mq	1	480,0 €/mq	€	5.808,00

totale superficie lorda =	12,10 mq	Totale superficie posto auto =	12,10 mq	VALORE =	€	5.808,00
---------------------------	----------	--------------------------------	----------	----------	---	----------

Detrazione ipotizzate per presentazione pratica edilizia in sanatoria, sanzione, rimozione chiusura in cartongesso dell'apertura del garage	€	6.000,00
---	---	----------

VALORE COMMERCIALE=	€	206.236,80
---------------------	---	------------

Detrazione per vendita pronto realizzo	€	30.236,80
--	---	-----------

VALORE FINALE =	€	176.000,00
-----------------	---	------------

Considerando che **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e in cui si trovano, si ritiene equo determinare tale valore in: **€ 176.000,00 (centosettantaseimila/00).**

3° LOTTO

Appartamento sito in Lugo, via San Giorgio (Foglio 117 map. 1993 sub. 14), autorimessa (sub. 13) e posto auto scoperto (sub. 18)

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

Gli immobili oggetto del lotto 3 sono posti in Comune di Lugo in Via San Giorgio e fanno parte del Condominio Residence XXX costituito da due fabbricati, A e B. Si tratta di una porzione del fabbricato A composta da un appartamento, posto al piano primo, oltre ad autorimessa posta al piano terra, non direttamente accessibile dall'unità abitativa ma accessibile esternamente dalla corte comune. Inoltre nel lotto è compreso un posto auto scoperto accessibile dalla corte comune e già individuato. Il condominio è di recente realizzazione (anno di presentazione della pratica di costruzione è il 2007) ed è composto da due edifici che insistono su un'unica corte condominiale comune.

Le unità immobiliari hanno accesso dalla via San Giorgio attraverso un passaggio carrabile. La corte comune è delimitata da recinzione e da cancello sia carrabile che pedonale.

L'appartamento è costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno, tre camere da letto, disimpegno e piccola loggia accessibile da una delle camere.

L'autorimessa al piano terra fa parte dello stesso edificio "A" ed ha accesso dall'esterno dalla corte comune.

La superficie commerciale dell'appartamento è di **mq. 87,77 circa**, la superficie dell'autorimessa è di **mq 17,63 circa**, mentre la superficie del posto auto scoperto è di **mq 12,10 circa**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente i beni risultano intestati a:

- **XXX (esecutata), proprietà per 1/1.**

e risultano così identificati:

C.F. del Comune di Lugo:

- **Fog. 117, map. 1993, sub. 14, abitazione di tipo civile**, via San Giorgio, piano 1, cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani; Superficie Totale 88 mq, Totale escluse aree scoperte 88 mq; rendita Euro 438,99;
- **Fog. 117, map. 1993, sub. 13, autorimessa**, via San Giorgio, piano T, cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq; Superficie Totale 18 mq; rendita Euro 52,06;
- **Fog.117, map. 1993, sub. 18, posto auto scoperto**, via San Giorgio, piano T, cat. C/6, cl. 1, Consistenza 12 mq, rendita Euro 37,80.

Gli immobili sopra descritti insistono su una corte comune identificata al C.T. del Comune di Lugo al Fg. 17 map. 1993 Ente Urbano consistenza 2.316 mq.

L'appartamento confina con: ragioni XXX (C.F. foglio 117 map 1993, sub. 9), ragioni XXX (C.F. foglio 117 mappale 1993, sub. 13), ragioni XXX (C.F. foglio 117 mappale 1993, sub. 12, 16), ragioni XXX(C.F. foglio 117 mappale 1993, sub. 11), ragioni Bene Comune Non Censibile ai sub. 11, 14, 15 e 16 ascensore, ingresso, disimpegno, scale, rip. (C.F. foglio 117 map1993 sub. 28), salvo altri.

L'autorimessa confina con: ragioni Bene Comune Non Censibile a tutti i sub, corte e loggia (C.F. foglio 117 map1993 sub. 27), ragioni XXX (C.F. foglio 117 mappale 1993, sub. 12), ragioni XXX (C.F. foglio 117 mappale 1993, sub.

14), salvo altri.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo del 10.11.2008, Rep. n°352.089/31.145, trascritto a Ravenna in data 13.11.2008 art. 14.302 si rileva quanto segue: *"(...) Gli immobili in oggetto vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, noti alla parte compratrice e quali risultano dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad essi relativi ed in particolare alle loro pertinenze, alle azioni che li riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile. Le parti danno atto che:*

- *La vendita di cui al punto 1) è fatta sotto l'osservanza di tutti i patti obblighi e servitù di cui all'atto notaio Giacomo Cattani 6 settembre 1954 registrato a Lugo il 17 settembre 1954 al n. 263 e trascritto a Ravenna il 24 settembre 1954 vol. 1867 e art. 3705 e che per quanto pertinenti ed attuali si vogliono come qui riportati parola per parola. A tal proposito il signor XXX dichiara che tali patti si riferiscono a parte del lato nord del bene oggetto di vendita e che ha già sottoscritto con i proprietari confinanti (eredi XXX) l'impiego a formalizzare con idoneo atto la trascrizione per la rinuncia al vincolo di costruire ad una distanza dal confine di metri 20 (venti);*
- *La vendita di cui al punto 2) è fatta sotto l'osservanza della servitù di passaggio per pedoni, veicoli, animali e cose da e alla Via San Giorgio costituita con atto a rogito notaio Vincenzo Palmieri 30 dicembre 1983 n.*

226/65 registrato a Lugo il 19 gennaio 1984 al n. 310 e trascritto a Ravenna il 24 gennaio 1984 art. 1135 se e in quanto possa interessare il bene in oggetto;

- - entrambe le vendite sono fatte sotto l'osservanza dell'atto unilaterale d'obbligo di cui all'atto notaio Vincenzo Palmieri 17 dicembre 2007 n. 348778/29482 registrato a Lugo il 28 dicembre 2007 al n. 7524 serie 1T e trascritto a Ravenna il 31 dicembre 2007 art. 18565; il tutto ben conosciuto dalla parte compratrice.

Ai fini del vincolo esistente relativo al bene di cui al punto 1), il signor XXX autorizza ora per allora la parte compratrice ad impostare la sagoma del costruendo fabbricato nel modo e nell'orientamento e nella profondità che riterrà opportuno, sempre peraltro nel rispetto delle norme di cui al PRG del Comune di Lugo (...).”

Patti, vincoli e servitù contenuti e richiamati nell'atto di compravendita autenticato dal Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 10.11.2008 rep.352089/31145, nell'atto di compravendita autenticato dal Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.10.2010 rep.358394/34559 e nell'atto autenticato dal Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 02.12.2008 rep.352287/31241 trascritto in data 11.12.2008 art.15625 ai quali si fa espresso riferimento.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Non si rileva alcuna discrepanza tra l'attuale identificazione catastale e l'atto di pignoramento. Lo stato di fatto corrisponde a quanto rappresentato

nelle planimetrie catastali.

**PROPRIETÀ (C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei
beni, ecc.)**

I beni in oggetto risultano dalle visure catastali essere intestati a:

- **XXX (esecutata), proprietà per 1/1.**

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo del 10.11.2008, Rep. n°352.089/31.145, trascritto a Ravenna in data 13.11.2008 art. 14.302 si rileva quanto segue: "(...) PREMESSO

- Che in data 17 aprile 2008 con atto registrato a Lugo il 7 maggio 2008 al n. 1484 serie 3 è stata sottoscritta una promessa di vendita tra i signori XXX (parti venditrici) e la società XXX (parte compratrice) relativamente ai beni di cui infra. Tutto ciò premesso, a base dei prestabiliti accordi la società XXX, come sopra rappresentata, acquista:

1) dal signor XXX che spontaneamente vende:

- - lotto di terreno, la cui destinazione meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica infra allegato, in Lugo Via San Giorgio, distinto nel Catasto Terreni al Foglio 117 mappali:

- - 331 di ha 00.14.72 R.D. Euro 14,34=R.A. Euro 11,78=

- 1986 (già 1583 parte) di ha 00.00.32 ente urbano

quest'ultimo corrispondente nel Catasto Fabbricati al Foglio 117 mappale 1986 di mq. 32 area urbana;

In confine: Via San Giorgio, beni al punto 2), ragioni XXX, salvi;

2) dal signor XXX che spontaneamente vende:

* lotto di terreno edificabile, la cui destinazione meglio risulta dal certificato

di destinazione urbanistica infra allegato, in Lugo Via San Giorgio, con sovrastante capannone da demolire, distinto nel Catasto Terreni al Foglio 117 mappale:

- 1956 di mq. 812 ente urbano

** il capannone da demolire è distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 117 mappale:*

- 1956 sub 1 Via San Giorgio n. 37 p.T categoria C/2 classe 3 mq. 115 sup. cat. Mq. 196 R.C. Euro 498,90.

In confine: beni al punto 1), ragioni XXX, XXX, salvi (...).

Per quanto riguarda i versamenti IMU – TARI è stata richiesta la certificazione agli uffici dell’Unione della Bassa Romagna. Per quanto riguarda l’IMU il Settore Entrate Comunali dell’Unione dei Comuni della Bassa Romagna ha risposto con comunicazione email del 17.01.2023 che riporta quanto segue: “(...) la società XXX, in relazione agli immobili posti nel Comune di Lugo, non ha versamenti IMU dall'entrata in vigore dell'imposta (...)”. Per quanto riguarda la TARI l’Ufficio Tari dell’Unione dei Comuni della Bassa Romagna ha risposto con comunicazione email del 18.01.2023 che riporta quanto segue: “(...) con la presente comunichiamo che non risultano dichiarazioni Tari attive a nome della società XXX, presso il Comune di Lugo (...)”.

L’immobile oggetto della procedura fa parte del “Condominio Residence XXX” amministrato dallo XXX che ha fornito la copia dei seguenti documenti che si allegano:

- Assicurazione: Polizza globale fabbricati civili;
- Bilancio preventivo individuale periodo 01/01/2023 - 31/12/2023;

- Insoluto per unità 2021 - Bilancio consuntivo individuale periodo 01/01/2021- 31/12/2021;
- Insoluto per unità 2022 - Bilancio consuntivo individuale periodo 01/01/2022- 31/12/2022;
- Regolamento condominiale Complesso residenziale “XXX”;
- Verbale di assemblea ordinaria del 25/02/2023 con allegati: bilancio consuntivo periodo 01/01/2022 - 31/12/2022; Ripartizione consuntivo periodo 01/01/2022 - 31/12/2022; Bilancio preventivo dal 01/01/2023 - 31/12/2023. Preventivo ripartizione 01/01/2023 - 31/12/2023; Prospetto rateale periodo 01/01/2023 - 31/12/2023.

Nei bilanci di condominio forniti dall'amministratore risulta che, per gli immobili di proprietà della ditta XXX si ha un preventivo di gestione pari a 1.786,10, saldi fine esercizi precedenti pari a € 3.676,89 e un totale preventivo pari a € 5.462,99.

Dall' "Insoluto per unità 2021" - Bilancio consuntivo individuale periodo 01/01/2021 - 31/12/2021 per l'unità H1 è riportato un totale spese pari a € 632,17.

Dall' "Insoluto per unità 2022" - Bilancio consuntivo individuale periodo 01/01/2022- 31/12/2022 per l'unità H1 è riportato un totale spese pari a € 855,78.

In ogni caso saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese non pagate relative all'anno in corso ed all'anno precedente alla vendita, come per legge (art. 63 R.D. n°. 318/42).

PROVENIENZA DEI BENI

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo del 10.11.2008, Rep. n°352.089/31.145, trascritto a Ravenna in data 13.11.2008 art. 14.302 si rileva quanto segue: “(..) *Dichiarano le parti venditrici che i beni venduti loro spettano ed appartengono per giusti e legittimi titoli e precisamente:*

- *Il signor XXX in parte per successione in morte di XXX deceduto il 5 marzo 1989, Den. N. 73 vol. 436 registrata a Lugo il 3 agosto 1989 e trascritta a Ravenna il 21 marzo 1991 art. 2823 e in parte per successione in morte di XXX deceduto il 29 marzo 1999, Den. N. 90 vol. 509 registrata a Lugo il 27 settembre 1999 e trascritta a Ravenna il 20 marzo 2000 art. 3155,*
- *Il signor XXX per acquisto con atto a rogito notaio Vincenzo Palmieri in data 30 dicembre 1983 n. 226/65 registrato a Lugo il 19 gennaio 1984 al n. 310 e trascritto a Ravenna il 24 gennaio 1984 art. 1135, e che i medesimi sono liberi ed esenti da ogni iscrizione, trascrizione, privilegio, comunione legale, censo, livello, affitto, diritto di prelazione, vincolo e peso qualsiasi e per tali li assicura e garantisce, senza obbligo di consegna di documenti (...).”*

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 14.04.2023)

ISCRIZIONI

art. 5172 del 13.11.2008

IPOTECA VOLONTARIA (apertura di credito)

Iscriz. € 1.800.000,00

Sorte 1.200.000,00

PUBBLICO UFFICIALE Palmieri Vincenzo Repertorio 352090/31146 del 10/11/2008.

GRAVA piena proprietà 1/1 Comune di Lugo C.F.: F.110 M. 150/7-13; Comune di Lugo C.F.: F. 117 M. 1993/ 2, 3, 4, 13, 14, 17, 18, 23.

In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione beni ma non riguardano gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare

art. 2407 del 01.06.2010

IPOTECA VOLONTARIA (apertura di credito)

Iscriz. € 450.000,00

Sorte 300.000,00

PUBBLICO UFFICIALE Palmieri Stefania Repertorio 23211/4029 del 28/05/2010.

GRAVA piena proprietà 1/1 Comune di Lugo C.F.: F.110 M. 150/7-13; Comune di Lugo C.F.: F. 117 M. 1993/ 2, 3, 4, 13, 14, 17, 18, 23.

In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione beni ma non riguardano gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare

art. 854 del 08.03.2011

IPOTECA VOLONTARIA (apertura di credito)

Iscriz. € 150.000,00

Sorte 100.000,00

PUBBLICO UFFICIALE Palmieri Vincenzo Repertorio 359565/35308 del 02/03/2011.

GRAVA piena proprietà 1/1 Comune di Lugo C.F.: F.110 M. 150/7-13; Comune di Lugo C.F.: F. 117 M. 1993/ 2, 3, 4, 13, 14, 17, 18, 23.

art. 395 del 14.02.2020

IPOTECA A CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE (derivante da

ruolo e avviso di addebito esecutivo)

Iscriz. € 122.317,04

Sorte 61.158,52

PUBBLICO UFFICIALE Agenzia delle Entrate Riscossione Repertorio
6788/1420 del 13/02/2020.

GRAVA piena proprietà 1/1 Comune di Lugo C.F.: F.110 M. 150/7-13;
Comune di Lugo C.F.: F. 117 M. 1993/ 2, 3, 4, 13, 14, 17, 18, 23.

*In calce risulta registrato l'annotamenti di restrizione beni
art.3470/20.12.2022 ma non riguarda gli immobili oggetto di esecuzione
immobiliare*

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 6557 del 09.05.2022

ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

PUBBLICO UFFICIALE: UFF. GIUD. Tribunale di Ravenna Repertorio 1041
del 07/04/2022.

GRAVA: piena proprietà 1/1 Comune di Lugo C.F.: F.110 M. 150/7-13;
Comune di Lugo C.F.: F. 117 M. 1993/ 2, 3, 4, 13, 14, 17, 18, 23.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura scontrerà la
tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°223/06,
convertito in Legge 248/06 aggiornato dal D.L. del 22.06.2012 n. 83 e dalla
legge 147 del 27/12/2013 e successive modifiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Palmieri di

Lugo del 10.11.2008, Rep. n°352.089/31.145, trascritto a Ravenna in data 13.11.2008 art. 14.302 si rileva quanto segue: *“(...) Le parti venditrici per quanto riguarda il terreno ai sensi dell’articolo 30 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, allegano al presente atto sotto la lettera “A” per farne parte integrante e sostanziale, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lugo in data 28 ottobre 2008 prot. n. 26482, e dichiarano altresì che da tale data non sono intervenute variazioni nello strumento urbanistico.*

Il signor XXX per quanto riguarda il capannone da demolire con riferimento alla vigente legislazione in materia urbanistica ed edilizia, dichiara che l’immobile oggetto del presente atto è stato costruito in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Lugo il 23 ottobre 1982 prot. n. 9343 P.E. 641/1982, indi concessioni in varianti il 26 maggio 1983 prot. n. 2977 P.E. 166/1983 e il 19 febbraio 1988 prot. n. 6630 P.E. 310/1986 e che a tutt’oggi non sono state eseguite opere tali da richiedere concessioni ad edificare o autorizzazioni.

Inoltre è già stato rilasciato dal Comune di Lugo Permesso di costruire per due fabbricati residenziali per complessivi 12 alloggi, in data 4 aprile 2008 prot. n. 9368 P.E. 635/2007, la costruzione dei fabbricati dovrà essere effettuata previa demolizione del fabbricato esistente (...).”

Si è proceduto ad effettuare una ricerca delle pratiche edilizie relative all’immobile eseguendo ricerche e successivi accessi agli atti presso l’Ufficio Tecnico dell’Unione della Bassa Romagna per prendere visione e copia delle pratiche edilizie presentate:

- Pratica Edilizia n.**635/2007** Prot. n. 28130 del 10.10.2007 relativo a “progetto per la costruzione di due fabbricati di civile abitazione

- plurifamiliari” intestata a XXX;
- Pratica Edilizia n.**542/2008** Prot. n. 22074 del 03.09.2008 relativo a “progetto per la costruzione di due fabbricati di civile abitazione plurifamiliari” intestata a XXX; - annullato con richiesta di annullamento Prot. n. 22417 del 08.09.2008;
 - Domanda di Voltura Prot. n. 29739 del 01.12.2008 della concessione edilizi n. 9368 del 04.04.2008 (pratica edilizia 635/2007) e successive varianti e rinnovi a XXX legale rappresentante della XXX. Rilascio voltura Prot. n. 30963 del 24.12.2008;
 - Pratica Edilizia DIA in variante P.E. n. **115/2009** Prot. n. 4752 del 02.03.2009 relativa a “costruzione di due fabbricati residenziali / blocco A)” intestata a XXX legale rappresentante di XXX;
 - Denuncia di Deposito Pratica Sismica n. **5/2009** Prot. 1838 del 27/01/2009 e successiva asseverazione variante non sostanziale datata 11/10/2010 relativa alla costruzione di due fabbricati residenziali intestata a XXX;
 - Pratica Edilizia in variante P.E. n. **167/2009** Prot. n. 6394 del 20.03.2009 relativa a “costruzione di due fabbricati residenziali (blocco B)” intestata a XXX legale rappresentante di XXX;
 - Pratica Edilizia in variante P.E. n. **261/2010** Prot. n. 8429 del 03.05.2010 relativa a “variazioni minori in corso d’opera” intestata a XXX legale rappresentante di XXX;
 - Pratica Edilizia in variante P.E. n. **619/2010** Prot. n. 18411 del 12.10.2010 per “variazioni minori in corso d’opera – apertura porta blocco A” intestata a XXX legale rappresentante di XXX;

- Domanda di rilascio del Certificato di Conformità edilizia e Agibilità P.G. n. 19727 del 05.07.2011 inerente il Permesso di Costruire prot. 9368 del 04/04/2008 relativa ai subb. 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 27, 28, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32; intestata a XXX legale rappresentante di XXX; Certificato di conformità edilizia e agibilità Prot. 24932 del 05.08.2011;
- Domanda di rilascio del Certificato di Conformità edilizia e Agibilità P.G. n. 23499 del 28.07.2011 inerente il Permesso di Costruire prot. 9368 del 04/04/2008 relativa ai subb. 33, 34; intestata a XXX Certificato di conformità edilizia e agibilità Prot. n. 26513 del 17/08/2011;
- Pratica Edilizia n. **193/2019/VBG** Prot. n. 14899 del 14.03.2019 relativa a “SCIA a sanatoria” intestata a XXX.

In seguito al confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e i documenti comunali visionati, in particolare con l’elaborato grafico della pratica P.E. n. 261/2010 Prot. n. 8429 del 03.05.2010, si sono riscontrate alcune discrepanze, in particolare:

- si sono riscontrate degli spostamenti delle finestre esterne in quanto presentano un’altezza della banchina di circa 114 cm da terra, al grezzo, mentre a progetto era prevista un’altezza di 100 cm;

Per quanto riguarda le modifiche sopra evidenziate si ritiene necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria per recepire le modifiche apportate in fase di cantiere, non recepite dalle pratiche di variante già presentate, e le modifiche, al momento non rilevate, che si potrebbero riscontrare con un rilievo di maggior dettaglio da redigere al momento della presentazione della

pratica.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 e della L. 47/85 e successive modificazioni.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è inserito in un'area destinata dal **Piano Strutturale Comunale (PSC) dell'Unione della Bassa Romagna** – adottato con Delibera di C.C. n. 69 del 24/07/2008, approvato con Delibera di C.C. n. 31 del 02/04/2009 e pubblicato nel BUR n. 106 del 17/06/2009, variante art. 32 L.R. 20/2000 adottato con Delibera di C.C. n. 68 del 16/11/2017, approvato con Delibera di C.C. n. 19 del 21/03/2019 e pubblicato nel BUR n. 120 del 17/04/2019:

- nella Tavola 1 LU “Schema di assetto strutturale degli insediamenti e della mobilità” l'immobile ricade in Limiti amministrativi: *“Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 PSC)”*, Assetto strategico del sistema insediativo: *“AUC Ambiti urbani consolidati - Ambiti urbani prevalentemente residenziali (art. 5.2)”*;
- nella Tavola 2 LU “Schema spaziale per la valorizzazione delle risorse ambientali e storico culturali” l'immobile ricade in Limiti amministrativi: *“Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 (PSC)”*; Ambiti Normativi: *“AUC Ambiti urbani prevalentemente residenziali (art. 5.2)”*;
- nella Tavola 4 LU3 “Schema di assetto strutturale” l'immobile ricade in *“Confini Comunali”*, *“Territorio urbanizzato (art. 4.1)”*, Ambiti normativi ai sensi della L.R. 20/2000: *“AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2)”*.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) dell'Unione Bassa Romagna è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 31.03.2011,

approvato con Delibera di C.C. n. 37 del 10.05.2012, pubblicato BUR n. 127 del 18.07.2012, modifica generale art. 33 L.R. 20/2000 adottato con Delibera di C.C. n. 70 del 16.11.2017, approvato con Delibera di C.C. n. 21 del 21.03.2019, pubblicato nel BUR n. 120 del 17.04.2019, il bene oggetto di stima è inserito:

- nella Tavola 1 LU10 Ambiti normativi – “*Confini amministrativi*”,
“*Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 PSC)*”, Territorio urbano:
“*AUC.3 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori (art. 4.2.4)*”.

La **Carta Unica del Territorio** dell'Unione Bassa Romagna è stata adottata con delibera di C.C. n. 67 del 16.11.2017, approvato con delibera di C.C. n. 18 del 21/03/2019 e pubblicato BUR n. 120 del 17/04/2019, il bene oggetto di stima è inserito:

nella Tavola LU10 Tavola dei vincoli: l'immobile ricade in: Storico culturale e testimoniale: “*Area a medio rischio archeologico*” (Scheda SCT10) (100%); Territorio Urbano: “*Perimetro del territorio urbanizzato*” (100%); Vulnerabilità e sicurezza: “*Reticolo principale – Alluvioni poco frequenti (P2)*” (Scheda VS07); “*Reticolo secondario – Alluvioni frequenti (P3)*” (Scheda VS08); “*Aree soggette a rischio sismico: I livello*” (scheda VS 12); “*Approfondimento aree III livello -2<IL <= 5 medio*” (scheda VS13).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 23.01.2023, l'immobile risultava chiuso e inaccessibile. Il custode ha provveduto a richiedere l'autorizzazione per accedere tramite l'ausilio di un fabbro. In data

13.03.2023 si è potuto accedere cambiando la serratura. Al momento del sopralluogo si è constatato che l'immobile risulta allo stato di grezzo avanzato e pertanto risulta libero.

Si è provveduto a verificare, presso l'Agenzia delle Entrate, l'eventuale presenza di contratti di locazione. L'Agenzia delle Entrate di Ravenna ha risposto con una comunicazione PEC del 31.01.2023 a firma del Dott. XXX in cui riferiva *"(...) In relazione alla richiesta pervenuta in data 18.01.2023, ed acquisita con protocollo n. 3993, relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodati in essere inerente, XXX visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che non risultano registrati contratti di locazione/comodato in corso relativi al summenzionato soggetto nella veste di locatore o comodante (...)".*

Ai fini della vendita, il bene può considerarsi come: **libero.**

DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE Gli immobili oggetto del lotto 3 sono posti in Comune di Lugo in Via San Giorgio e fanno parte del Condominio Residence XXX costituito da due fabbricati, A e B. Si tratta di una porzione del fabbricato A composta da un appartamento, posto al piano primo, oltre ad autorimessa posta al piano terra, non direttamente accessibile dall'unità abitativa ma accessibile esternamente dalla corte comune. Inoltre nel lotto è compreso un posto auto scoperto accessibile dalla corte comune e già individuato. Il condominio è di recente realizzazione (anno di presentazione della pratica di costruzione è il 2007) ed è composto

da due edifici che insistono su un'unica corte condominiale comune.

Le unità immobiliari hanno accesso dalla via San Giorgio attraverso un passaggio carrabile. La corte comune è delimitata da recinzione e da cancello sia carrabile che pedonale.

L'appartamento è costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno, tre camere da letto, disimpegno e piccola loggia accessibile da una delle camere.

L'autorimessa al piano terra fa parte dello stesso edificio "A" ed ha accesso dall'esterno dalla corte comune.

STRUTTURA

- **Strutture Verticali** telaio con pilastri e travi in cemento armato e tamponamento in laterizio.
- **Strutt. Orizz. (Solai)** solai in laterocemento.
- **Copertura** a falde inclinate realizzate con muretti e tavelloni. Manto di copertura in tegole portoghesi.
- **Scala esterna comune** rampa scale con struttura in c.a..

• FINITURE ESTERNE

- **Pareti Esterne** intonacate e tinteggiate.
- **Oscuranti Esterni** persiane in alluminio preverniciato con apertura ad anta.
- **Portone ingresso appartamento:** blindato in legno e ferro.

• FINITURE INTERNE

- **Pareti Interne** intonacate.
- **Infissi Interni** in legno con apertura ad anta.
- **Porte interne** stato grezzo con soli controtelai in legno.

- **Pavim. Interne** stato grezzo senza pavimentazione.
- **Cucina:** predisposizione impianti assenza di rivestimento e pavimento.
- **Bagno** stato grezzo senza pavimento, rivestimento e sanitari.
- **IMPIANTI** gli impianti sono al grezzo. Allegati alla pratica edilizia sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.
- **ACCESSORI**
- **Garage** Al piano terra, accessibile esternamente dalla corte comune, è presente un'autorimessa. L'ambiente è allo stato grezzo, ha altezza di circa 2,75 m. Il portone è in metallo di tipo basculante. Le pareti interne sono intonacate ma non tinteggiate. Al momento del sopralluogo erano presenti residui di materiale ed attrezzature di cantiere.
- **Posto auto scoperto** è di pertinenza un posto auto scoperto identificato nella corte comune in corrispondenza dei cancelli d'ingresso.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale dell'appartamento è di **mq. 87,77 circa**, la superficie dell'autorimessa è di **mq 17,63 circa**, la superficie del posto auto scoperto è di **mq 12,10 circa**.

CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

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 ed anche mediante informazioni assunte

presso: Agenzie Immobiliari locali, Catasto di Ravenna, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "Consulente Immobiliare" ed a livello locale dal "Rapporto 2022 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia".

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d'uso,
- vetustà,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili,

visto l'attuale andamento del settore immobiliare, la sottoscritta ritiene che, *in condizioni di libero mercato, **il valore commerciale dei beni in oggetto, considerati liberi, sarebbe il seguente:***

- Sup. Comm. Appartamento e autorimessa mq. 96,58 x € 1.550,00 = € 149.699,78;
- Sup. Comm. **Posto auto scoperto** mq. 12,10 x € 480,00 = € 5.808,00.

LOTTO 3

UNITA' IMMOBILIARE VIA SAN GIORGIO (fg 117 map 1993 sub 13 - 14 - 18)

n°	DESCRIZIONE	h	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE			percentuale di proprietà	VALORE DI MERCATO	
				A = coeff. dest. uso	B = livello qualità.	Sup. commerciale (Sup. lorda x A x B)		euro/mq sup. virtuale	valore
APPARTAMENTO PIANO PRIMO FABBRICATO A (SUB 14)									
1	abitazione piano primo Fabbr A sub 14	2,73 m	87,30 mq	100%	100%	87,30 mq	1	1550,0 €/mq	€ 135.315,00
2	loggia		1,33 mq	35%	100%	0,47 mq	1	1550,0 €/mq	€ 721,53

totale superficie lorda =	88,63 mq	Totale superficie appartamento =	87,77 mq	VALORE =	€ 136.036,53
---------------------------	----------	----------------------------------	----------	-----------------	---------------------

AUTORIMESSA PIANO TERRA FABBRICATO A (SUB 13)									
3	autorimessa sub 13	2,75 m	17,63 mq	50%	100%	8,82 mq	1	1550,0 €/mq	€ 13.663,25

totale superficie lorda =	17,63 mq	Totale superficie autorimessa =	8,82 mq	VALORE =	€ 13.663,25
---------------------------	----------	---------------------------------	---------	-----------------	--------------------

totale superficie lorda appartamento e autorimessa =	106,26 mq	Totale superficie appartamento e autorimessa =	96,58 mq	VALORE =	€ 149.699,78
--	-----------	--	----------	-----------------	---------------------

POSTO AUTO (SUB 18)									
4	posto auto scoperto		12,10 mq	100%	100%	12,10 mq	1	480,0 €/mq	€ 5.808,00

totale superficie lorda =	12,10 mq	Totale superficie abitazione =	12,10 mq	VALORE =	€ 5.808,00
---------------------------	----------	--------------------------------	----------	-----------------	-------------------

Detrazione ipotizzata per presentazione pratica in sanatoria e pagamento sanzione	€ 4.500,00
---	------------

VALORE COMMERCIALE =	€ 151.007,78
-----------------------------	---------------------

Detrazione per vendita pronto realizzo	€ 22.007,78
--	-------------

VALORE FINALE =	€ 129.000,00
------------------------	---------------------

Essendo state riscontrate alcune discrepanze (spostamento di alcune aperture) si ritiene che chi acquisterà dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria. In particolare il nuovo proprietario dovrà incaricare un tecnico per predisporre una pratica edilizia, tipo SCIA, e, oltre alle spese tecniche relative alla pratica edilizia, dovrà provvedere al pagamento dei diritti di segreteria e della sanzione ipotizzata in circa € 2.000.

Viste le irregolarità riscontrate si ritiene di dover decurtare al valore dell'immobile un importo ipotizzato per la regolarizzazione con sanatoria pari a € 4.500. Il valore commerciale dell'unità immobiliare si ritiene pertanto pari a

€ 151.007,78.

Considerando che **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e in cui si trovano, si ritiene equo determinare tale valore in: **€ 129.000,00 (centoventinovemila/00).**

4° LOTTO

Appartamento al piano secondo e terzo (sottotetto) sito in Lugo, corso Giuseppe Garibaldi n. 128 (Foglio 110 map. 150, sub. 13) e autorimessa (Foglio 110 map. 150 sub. 7)

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

Gli immobili oggetto del lotto 4 sono posti in Comune di Lugo in Corso G. Garibaldi n. 128 e fanno parte del Condominio XXX. Si tratta di un appartamento, in condominio, posto al piano secondo e terzo (sottotetto non abitabile) oltre ad autorimessa posta al piano terra con accesso da corte comune. Il condominio è posto nel centro storico di Lugo. L'immobile è di vecchia realizzazione e ristrutturato negli anni 1999-2002. L'unità immobiliare ha accesso da corso Garibaldi da androne comune e scala condominiale, l'autorimessa ha anch'essa accesso da corso Garibaldi dall'androne comune e da corte interna comune. L'appartamento è costituito al piano secondo da ingresso, soggiorno, angolo cottura, antibagno - bagno, e una camera da letto; il piano terzo (sottotetto) è composto da ambienti non abitabili accessibili da scala a chiocciola. I due ambienti con altezza variabile da circa 1,30 a 2,80 m presentano finiture quali pavimento, tinteggiatura e termosifoni (non regolari) mentre le porzioni di altezza da 1,30 a 0,30 m sono

state lasciate allo stato grezzo.

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento è di circa **mq. 84,32 circa**, la superficie del garage è di **circa 12,45 mq.**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente i beni risultano intestati a:

- **XXX (esecutata), proprietà per 1/1.**

e risultano così identificati:

C.F. del Comune di Lugo:

- **Fog. 110, map. 150, sub. 13**, abitazioni di tipo economico, Corso Giuseppe Garibaldi n. 128, piano 2 - 3, cat. A/3, cl. 3, consist. 4 vani, superficie catastale Totale 77 mq, Totale escluse aree scoperte 77 mq, rendita Euro 413,17;

- **Fog.110, map. 150, sub. 7**, autorimessa, Corso Giuseppe Garibaldi n. 128, piano T, cat. C/6, cl.4, consist. 12 mq, superficie catastale Totale 13 mq, rendita Euro 60,74.

Gli immobili sopra descritti insistono su una corte comune identificata al C.T. del Comune di Lugo al Fg. 110 map. 150 Ente Urbano consistenza 300 mq.

L'appartamento confina con: ragioni XXX (C.F. foglio 110 mappale 150, sub. 14), ragioni XXX (C.F. foglio 110 map 150, sub. 11), ragioni XXX (C.F. foglio 110 map150 sub. 4), ragioni Bene Comune Non Censibile (vano scala, rip, pozzo luce) ai sub 11, 12, 13 e 14 (C.F. foglio 110 map150 sub. 17), salvo altri.

L'autorimessa confina con: ragioni Bene Comune Non Censibile (corte ed

androne) ai sub 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 (C.F. foglio 110 map 150 sub. 16), ragioni XXX (C.F. foglio 110 map 150, sub. 6), ragioni XXX (C.F. foglio 110 map 150, sub. 8), salvo altri.



ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto di compravendita a rogito **Notaio Vincenzo Palmieri** di Lugo del 29.10.2010, Rep. n°358.394/34.559, trascritto a Ravenna in data 18.11.2010 al registro generale n. 21627 e al registro particolare n. 12807 si rileva quanto segue: *“(...) L’immobile in oggetto viene alienato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte compratrice e quale risulta dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell’art. 1117 e seguenti del Codice Civile. Per una migliore identificazione dell’ubicazione dei beni oggetto di vendita le parti fanno espresso riferimento all’elaborato planimetrico che firmato dalle parti qui si allega sotto la lettera “B” per farne parte integrante e sostanziale. La vendita è inoltre fatta sotto l’osservanza del regolamento di condominio ben conosciuto ed accettato dalla parte compratrice. A tale proposito le parti di comune accordo convengono che restano a carico della parte venditrice tutte le spese condominiali per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sino ad oggi deliberate anche se non ancora eseguite (...)”*.

Patti, vincoli e servitù contenuti e richiamati nell'atto di compravendita autenticato dal Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 10.11.2008 rep.352089/31145, nell'atto di compravendita autenticato dal Dr.



Vincenzo Palmieri di Lugo in data 29.10.2010 rep.358394/34559 e nell'atto autenticato dal Dr. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 02.12.2008 rep.352287/31241 trascritto in data 11.12.2008 art.15625 ai quali si fa espresso riferimento.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Non si rileva alcuna discrepanza tra l'attuale identificazione catastale e l'atto di pignoramento. Lo stato di fatto corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

PROPRIETÀ (C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)

I beni in oggetto risultano dalle visure catastali essere intestati a:

- **XXX (esecutata), proprietà per 1/1.**

Dall'atto di compravendita a rogito **Notaio Vincenzo Palmieri** di Lugo del 29.10.2010, Rep. n°358.394/34.559, trascritto a Ravenna in data 18.11.2010 al registro generale n. 21627 e al registro particolare n. 12807 si rileva quanto segue: *"(...) Convengono e stipulano quanto segue: a base dei prestabiliti accordi i signori XXX ciascuno per quanto lo riguarda ed in solido per l'intero spontaneamente vendono alla società XXX, che come sopra rappresentata, acquista la piena proprietà di:*

- *Porzione di fabbricato in Lugo Corso Garibaldi costituite da appartamento ai piani secondo e terzo (sottotetto) oltre a garage al piano terra distinte nel Catasto Fabbricato al foglio 110 mappali:*

- - 150 sub 13 Corso Garibaldi n. 128 p. 2-3 categoria A/3 classe 3 vani 4
R.C. Euro 413,17;
- 150 sub 7 Corso Garibaldi n. 128 p.T categoria C/6 classe 4 mq. 12
R.C. Euro 60,74

In confine: XXX, muri esterni, vano scale (appartamento); XXX, XXX, corte comune (garage), salvi (...)”.

Per quanto riguarda i versamenti IMU – TARI è stata richiesta la certificazione agli uffici dell’Unione della Bassa Romagna. Per quanto riguarda l’IMU il Settore Entrate Comunali dell’Unione dei Comuni della Bassa Romagna ha risposto con comunicazione email del 17.01.2023 che riporta quanto segue: *“(...) la società XXX (cod. fisc. XXX), in relazione agli immobili posti nel Comune di Lugo, non ha versamenti IMU dall'entrata in vigore dell'imposta (...)”*. Per quanto riguarda la TARI l’Ufficio Tari dell’Unione dei Comuni della Bassa Romagna ha risposto con comunicazione email del 18.01.2023 che riporta quanto segue: *“(...) con la presente comunichiamo che non risultano dichiarazioni Tari attive a nome della società XXX, presso il Comune di Lugo (...)”*.

L’immobile oggetto della procedura fa parte del “Condominio XXX” amministrato dallo studio XXX. L’amministratore sono stati richiesti i seguenti documenti:

- un prospetto riepilogativo delle spese condominiali e in particolare se ci sono spese condominiali non pagate nei due anni passati;
- eventuale bilancio consuntivo e preventivo;
- una copia della polizza assicurativa, se l’immobile è dotato di un’assicurazione;

- una copia del regolamento condominiale.

Lo studio ha risposto al custode con email del 22 gennaio 2023 che riporta quanto segue: *"(...) il debito della XXX ammonta a €451,12 come da documentazione in allegato. Manca il bilancio consuntivo 2022 che è ancora da approvare (...)"*.

In ogni caso saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese non pagate relative all'anno in corso ed all'anno precedente alla vendita, come per legge (art. 63 R.D. n°. 318/42).

PROVENIENZA DEI BENI

Dall'**atto di compravendita** a rogito **Notaio Vincenzo Palmieri** di Lugo del 29.10.2010, Rep. n°358.394/34.559, trascritto a Ravenna in data 18.11.2010 al registro generale n. 21627 e al registro particolare n. 12807 si rileva quanto segue: *"(...) Dichiaro la parte venditrice che i beni venduti lei spettano ed appartengono per giusti e legittimi titoli e precisamente per acquisto con atto notaio Vincenzo Palmieri in data 15 gennaio 2002 n. 273157/17353 registrato a Lugo il 30 gennaio 2002 al n. 107 serie 2V e trascritto a Ravenna il 17 gennaio 2002 artt. 1020-1021 e che i medesimi sono liberi ed esenti da ogni iscrizione, trascrizione, privilegio, comunione legale, censo, livello, affitto, vincolo e peso qualsiasi e per tali li assicura e garantisce, senza obbligo di consegna di documenti (...)"*.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 14.04.2023)

ISCRIZIONI

art. 5172 del 13.11.2008

IPOTECA VOLONTARIA (apertura di credito)

Iscriz. € 1.800.000,00

Sorte 1.200.000,00

PUBBLICO UFFICIALE Palmieri Vincenzo Repertorio 352090/31146 del 10/11/2008.

GRAVA piena proprietà 1/1 Comune di Lugo C.F.: F.110 M. 150/7-13;

Comune di Lugo C.F.: F. 117 M. 1993/ 2, 3, 4, 13, 14, 17, 18, 23.

In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione beni ma non riguardano gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare

art. 2407 del 01.06.2010

IPOTECA VOLONTARIA (apertura di credito)

Iscriz. € 450.000,00

Sorte 300.000,00

PUBBLICO UFFICIALE Palmieri Stefania Repertorio 23211/4029 del 28/05/2010.

GRAVA piena proprietà 1/1 Comune di Lugo C.F.: F.110 M. 150/7-13;

Comune di Lugo C.F.: F. 117 M. 1993/ 2, 3, 4, 13, 14, 17, 18, 23.

In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione beni ma non riguardano gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare

art. 854 del 08.03.2011

IPOTECA VOLONTARIA (apertura di credito)

Iscriz. € 150.000,00

Sorte 100.000,00

PUBBLICO UFFICIALE Palmieri Vincenzo Repertorio 359565/35308 del 02/03/2011.

GRAVA piena proprietà 1/1 Comune di Lugo C.F.: F.110 M. 150/7-13;

Comune di Lugo C.F.: F. 117 M. 1993/ 2, 3, 4, 13, 14, 17, 18, 23.

art. 395 del 14.02.2020

IPOTECA A CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE (derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo)

Iscriz. € 122.317,04

Sorte 61.158,52

PUBBLICO UFFICIALE Agenzia delle Entrate Riscossione Repertorio 6788/1420 del 13/02/2020.

GRAVA piena proprietà 1/1 Comune di Lugo C.F.: F.110 M. 150/7-13; Comune di Lugo C.F.: F. 117 M. 1993/ 2, 3, 4, 13, 14, 17, 18, 23.

In calce risulta registrato l'annotamenti di restrizione beni art.3470/20.12.2022 ma non riguarda gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 6557 del 09.05.2022

ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

PUBBLICO UFFICIALE: UFF. GIUD. Tribunale di Ravenna Repertorio 1041 del 07/04/2022.

GRAVA: piena proprietà 1/1 Comune di Lugo C.F.: F.110 M. 150/7-13; Comune di Lugo C.F.: F. 117 M. 1993/ 2, 3, 4, 13, 14, 17, 18, 23.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°223/06, convertito in Legge 248/06 aggiornato dal D.L. del 22.06.2012 n. 83 e dalla legge 147 del 27/12/2013 e successive modifiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo del 29.10.2010, Rep. n°358.394/34.559, trascritto a Ravenna in data 18.11.2010 al registro generale n. 21627 e al registro particolare n. 12807 si rileva quanto segue: *"(...) La parte venditrice ai sensi della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 4 marzo 2008 allega al presente atto sotto la lettera "C" per farne parte integrante e sostanziale, l'attestazione di certificazione energetica n. 02206-37305-2010 del 14 giugno 2010 redatto dal soggetto certificatore n. 02206 Eurocert con sede in Granarolo dell'Emilia (BO) in persona del tecnico preposto iscritto al n. 00530 Ing. XXX.*

La parte venditrice con riferimento alla vigente legislazione in materia urbanistica ed edilizia, dichiara che le opere relative alla costruzione in oggetto sono state iniziate in data anteriore all'1 settembre 1967, successivamente è stato ristrutturato in forza della Concessione rilasciata dal Comune di Lugo in data 8 aprile 1999 prot. n. 9172, P.E. n. 164/99 e varianti in data 9 luglio 1999 prot. 17852 P.E. n. 504/99, in data 29 settembre 1999 prot. 24689 P.E. n. 887/99 e in data 5 febbraio 2001 prot. n. 3292 P.E. 899/2000, D.I.A. presentata il 6 maggio 2002 prot. n. 11848 P.E. 384/2002, indi è stato rilasciato certificato di abitabilità /agibilità in data 19 agosto 2002 prot. n. 20990 e che successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere concessioni ad edificare o autorizzazioni.

La parte venditrice dichiara, e la parte acquirente dichiara di esserne a conoscenza e di accettare, che, gli impianti esistenti nell'immobile in oggetto sono funzionanti e conformi alla normativa vigente all'epoca della loro

realizzazione (...)

Si è proceduto ad effettuare una ricerca delle pratiche edilizie relative all'immobile eseguendo una ricerca ed un successivo accesso agli atti presso l'Unione della Bassa Romagna per prendere visione e copia delle pratiche edilizie presentate:

- Pratica Edilizia n. **164/99** P.G. n. 9172 del 08.04.1999 per *“ristrutturazione di fabbricato urbano con creazione di 5 alloggi ed un negozio”* intestata alla società Immobiliare XXX;
- Pratica Edilizia in variante n. **504/99** Prot. n. 17852 del 09.07.1999 per *“Variante per opere in corso ristrutturazione di fabbricato urbano ad uso residenziale e commerciale”* intestata alla società Immobiliare XXX;
- Pratica Edilizia in variante n. **867/99** Prot. n. 24689 del 29.09.1999 per *“Variante per opere in corso ristrutturazione di fabbricato urbano con creazione di 5 alloggi ed un negozio”* intestata alla società Immobiliare XXX;
- Pratica Edilizia in variante n. **899/2000** Prot. n. 3292 del 05.02.2001 per *“Variante per opere in corso ristrutturazione di fabbricato urbano con creazione di 5 alloggi ed un negozio”* intestata alla società Immobiliare XXX;
- DIA n. **384/2002** prot. n. 06/05/2002 prot. n. 11848 per *“ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione + negozio”* intestata alla società Immobiliare XXX;
- Certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 20990 del 19/08/2002 relativa ad *“autorizzazione per l'abitabilità di porzione del fabbricato ad uso civile abitazione (5 alloggi, 3 garage e parti comuni)”*, intestata alla

società Immobiliare XXX;

- *Attestazione relativa ad abusi edilizi minori prot. 21383 del 06/06/2014 relativa a “variante in corso d’opera non autorizzata” intestata a XXX.*

In seguito al confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 13.03.2023 e i documenti comunali visionati, in particolare con l’elaborato grafico della pratica n. 384/2002 del 06.05.2002 Prot. n. 11848, si sono riscontrate alcune discrepanze:

- modifica alla posizione dei lucernai posti nel piano sottotetto;
- presenza nel sottotetto di termosifoni anche se l’ambiente non presenta le caratteristiche di abitabilità. L’altezza dei vani varia da 1,30 a 2,80 m con un’altezza media di 2,05 m inferiore a 2,40 m. Si ritiene pertanto necessaria la rimozione degli elementi scaldanti.

Per quanto riguarda la modifica della posizione dei lucernai si ritiene che tale discrepanza sia da sanare con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (SCIA in sanatoria) ed il pagamento della relativa sanzione.

Per quanto riguarda gli impianti sono state reperite le dichiarazioni di conformità in quanto allegate alla domanda per ottenere il certificato di abitabilità/agibilità, (prot. 20990 del 19/08/2002 dell’Unione della Bassa Romagna) depositata agli atti dell’Unione della Bassa Romagna.

L’aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 e della L. 47/85 e successive modificazioni.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è inserito in un’area destinata dal **Piano Strutturale Comunale (PSC) dell’Unione della Bassa Romagna –**

adottato con Delibera di C.C. n. 69 del 24/07/2008, approvato con Delibera di C.C. n. 31 del 02/04/2009 e pubblicato nel BUR n. 106 del 17/06/2009, variante art. 32 L.R. 20/2000 adottato con Delibera di C.C. n. 68 del 16/11/2017, approvato con Delibera di C.C. n. 19 del 21/03/2019 e pubblicato nel BUR n. 120 del 17/04/2019:

- nella Tavola 1 LU “Schema di assetto strutturale degli insediamenti e della mobilità” l’immobile ricade in Limiti amministrativi: “*Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 PSC)*”, Assetto strategico del sistema insediativo: “*ACS Centri storici – Città di Lugo (art. 5.1)*”;
- nella Tavola 2 LU “Schema spaziale per la valorizzazione delle risorse ambientali e storico culturali” l’immobile ricade in Limiti amministrativi: “*Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 (PSC))*”; Ambiti Normativi: “*ACS Centri storici (art. 5.1)*”;
- nella Tavola 4 LU3 “Schema di assetto strutturale” l’immobile ricade in “*Confini Comunali*”, “*Territorio urbanizzato (art. 4.1)*”, Ambiti normativi ai sensi della L.R. 20/2000: “*ACS – Centri storici secondo la definizione della L.R. 20/2000 (art. 5.1)*”.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) dell’Unione Bassa Romagna è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 31.03.2011, approvato con Delibera di C.C. n. 37 del 10.05.2012, pubblicato BUR n. 127 del 18.07.2012, modifica generale art. 33 L.R. 20/2000 adottato con Delibera di C.C. n. 70 del 16.11.2017, approvato con Delibera di C.C. n. 21 del 21.03.2019, pubblicato nel BUR n. 120 del 17.04.2019, il bene oggetto di stima è inserito:

- nella Tavola 1 LU10 Ambiti normativi – Confini amministrativi:

“Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 PSC), Territorio urbano:

“ACS – Centri storici (art. 5.1 PSC), Partizioni ed elementi particolari:

“Perimetro del centro storico (art. 5.1 PSC)”.

La **Carta Unica del Territorio** dell'Unione Bassa Romagna è stata adottata con delibera di C.C. n. 67 del 16.11.2017, approvato con delibera di C.C. n. 18 del 21/03/2019 e pubblicato BUR n. 120 del 17/04/2019, il bene oggetto di stima è inserito:

nella Tavola LU10 Tavola dei vincoli: l'immobile ricade in: Centro storico:

“Edifici di categoria C1- Unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale in mediocre o cattivo stato di conservazione ovvero parzialmente alterate rispetto all'impianto ed ai caratteri morfologici originari che possono tuttavia essere recuperate come parte integrante del patrimonio edilizio storico”

EDI_CS_C1 (62%) (art. 4.1.2. comma5), *“Edifici di categoria D1 – Unità edilizie che pur non presentando caratteristiche di pregio storico-architettonico, o pur essendo costruzioni o ricostruzioni moderne, sono tuttavia compatibili e congruenti con l'impianto urbanistico e con i caratteri morfologici del tessuto storico, e sono quindi da consolidare nel loro rapporto con il contesto”, “UMI – Unità minime d'intervento” (100%) (art. 4.1.5 RUE);*

Limiti amministrativi: *“Perimetro del territorio urbanizzato”; (100%) (art. 4.1 PSC);*

Partizioni ed elementi particolari: *“Perimetro del centro storico” (art. 4.1 PSC);*

Territorio urbano: *“ACS – Centri storici” (100%) (art. 4.1).*

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 23.01.2023, l'immobile

risultava chiuso e inaccessibile. Il custode ha provveduto a richiedere l'autorizzazione per accedere tramite l'ausilio di un fabbro. In data 13.03.2023 si è potuto accedere cambiando la serratura. Al momento l'immobile risulta libero.

Si è provveduto a verificare, presso l'Agenzia delle Entrate, l'eventuale presenza di contratti di locazione. L'Agenzia delle Entrate di Ravenna ha risposto con una comunicazione PEC del 31.01.2023 a firma del Dott. XXX in cui riferiva "(...) *In relazione alla richiesta pervenuta in data 18.01.2023, ed acquisita con protocollo n. 3993, relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodati in essere inerente, XXX (C.F.: XXX) visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che non risultano registrati contratti di locazione/ comodato in corso relativi al summenzionato soggetto nella veste di locatore o comodante (...)*".

Ai fini della vendita, il bene può considerarsi come: **libero**.

DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE Gli immobili oggetto del lotto 4 sono posti in Comune di Lugo in Corso G. Garibaldi n. 128 e fanno parte del Condominio XXX. Si tratta di un appartamento, in condominio, posto al piano secondo e terzo (sottotetto non abitabile) oltre ad autorimessa posta al piano terra con accesso da corte comune. Il condominio è posto nel centro storico di Lugo. L'immobile è di vecchia realizzazione e ristrutturato negli anni 1999-2002. L'unità immobiliare ha accesso da corso Garibaldi da androne comune e scala condominiale, l'autorimessa ha anch'essa accesso

da corso Garibaldi dall'androne comune e da corte interna comune. L'appartamento è costituito al piano secondo da ingresso, soggiorno, angolo cottura, antibagno - bagno, e una camera da letto; il piano terzo (sottotetto) è composto da ambienti non abitabili accessibili da scala a chiocciola. I due ambienti con altezza variabile da circa 1,30 a 2,80 m presentano finiture quali pavimento, tinteggiatura e termosifoni (non regolari) mentre le porzioni di altezza da 1,30 a 0,30 m sono state lasciate allo stato grezzo.

- **STRUTTURA**

- **Strutture Verticali** in muratura portante.
- **Strutt. Orizz. (Solai)** solai con travi principali e secondarie in legno
- **Copertura** con travi principali e secondarie in legno, manto in coppi di laterizio.
- **Scala interna** scale a chiocciola in metallo con pedate in legno.

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne** intonacate e tinteggiate.
- **Oscuranti Esterni** persiane in legno in stato di degrado. Sono presenti parapetti in metalli nelle finestre basse.
- **Portone ingresso appartamento:** blindato in legno.

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne** intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni** in legno, in stato di degrado.
- **Porte interne** tamburate in legno.
- **Pavim. Interne** in ceramica.
- **Cucina:** rivestimento in ceramica.
- **Bagno** rivestimento e pavimento in ceramica, lavabo, wc, bidet e

doccia.

• **IMPIANTI** L'impianto elettrico è sotto traccia. L'impianto del riscaldamento è a termosifoni, la caldaia è posta nell'antibagno. E' presenti l'impianto del citofono. La scrivente non ha potuto verificare il funzionamento degli impianti mentre le certificazioni di conformità degli stessi sono allegati alla pratica edilizia agli atti presso l'Unione della Bassa Romagna. Si evidenzia la presenza dei termosifoni al piano sottotetto anche se tali ambienti non risultano abitabili.

• **ACCESSORI**

➤ **Garage** Al piano terra, accessibile dalla corte comune, è presente un'autorimessa. La struttura è composta da una platea di fondazione e struttura in elevazione in pilastri e travi in c.a.. La copertura a falda inclinata è realizzata con solaio in laterocemento. Il portone è di tipo basculante in metallo verniciato. La pavimentazione è in piastrelle, le pareti non sono intonacate e tinteggiate. E' presente l'impianto elettrico. Nella porzione del garage più alta è stata realizzata una struttura in metallo e legno per creare una zona soppalcata non autorizzata. L'altezza in corrispondenza del portone è di circa 2,80 m mentre sotto il soppalco è di circa 2,16 m.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento è di circa **mq. 84,32 circa**, la superficie del garage è di **circa 12,45 mq.**

CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

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 ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Catasto di Ravenna, Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” ed a livello locale dal “Rapporto 2022 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia”.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d’uso,
- vetustà,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili,

visto l’attuale andamento del settore immobiliare, la sottoscritta ritiene che, *in condizioni di libero mercato*, **il valore commerciale dei beni in oggetto**, *considerati liberi*, sarebbe il seguente:

- Sup. Comm. appartamento mq. 84,32 x € 1.600,00 = € 134.904,00;

- Sup. Comm. autorimessa mq. 12,45 x € 800,00 = € 9.960,00;

LOTTO 4

APPARTAMENTO CORSO GARIBALDI (fg 110 map 150 subb. 7-13)

n°	DESCRIZIONE	h	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE			percentuale di proprietà	VALORE DI MERCATO	
				A = coeff. dest. uso	B = livello qualità.	Sup. commerciale (Sup. lorda x A x B)		euro/mq sup. virtuale	valore
ABITAZIONE A/3 (SUB 13)									
1	abitazione piano secondo	3,00 m	58,11 mq	100%	100%	58,11 mq	1	1600,0 €/mq	€ 92.976,00
2	abitazione piano terzo sottotetto	var	34,94 mq	75%	100%	26,21 mq	1	1600,0 €/mq	€ 41.928,00
totale superficie lorda =			93,05 mq	Totale superficie abitazione =		84,32 mq	VALORE = € 134.904,00		
AUTORIMESSA (SUB 7)									
2	autorimessa sub 7	var	12,45 mq	100%	100%	12,45 mq	1	800,0 €/mq	€ 9.960,00
totale superficie lorda =			12,45 mq	Totale superficie corte =		12,45 mq	VALORE = € 9.960,00		
Detrazione ipotizzate per presentazione pratica in sanatoria per la regolarizzazione della posizione dei lucernai e relativa sanzione oltre ad opere necessarie per i ripristini nel sottotetto e autorimessa								€	5.500,00
VALORE COMMERCIALE=								€	139.364,00
Detrazione per vendita pronto realizzo								€	21.364,00
VALORE FINALE =								€	118.000,00

Essendo stata riscontrata la discrepanza nella posizione e dimensione dei lucernai nel solaio di copertura si ritiene che chi acquisterà dovrà presentare una pratica in sanatoria (SCIA in sanatoria), riconducibile ad un'omessa variante in seguito a modifiche intervenute in fase di cantiere. Chi acquisterà dovrà inoltre provvedere a ripristinare lo stato dei luoghi nell'autorimessa al piano terra rimuovendo la struttura soppalcata oltre che alla rimozione degli elementi scaldanti al piano sottotetto. Il nuovo proprietario dovrà pertanto incaricare un tecnico per predisporre una pratica edilizia e, oltre alle spese tecniche relative alla pratica edilizia, dovrà provvedere al pagamento dei diritti di segreteria e della sanzione, quest'ultima ipotizzata in € 2.000. Viste le

irregolarità riscontrate si ritiene di dover decurtare il valore dell'immobile di un importo ipotizzato per regolarizzazioni e sanatorie pari a € 5.500. Il valore commerciale dell'unità immobiliare si ritiene pertanto pari a **€ 139.364,00**.

Considerando che **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e in cui si trovano, si ritiene equo determinare tale valore in: **€ 118.000,00 (centodiciottomila/00)**.

RIEPILOGO VALORI

1° LOTTO – Comune di Lugo, via San Giorgio, Piena proprietà di unità in corso di costruzione in condominio, posto al piano terra e primo, identificato al **Foglio 117 map. 1993, sub 2** oltre a posto auto scoperto identificato al **Foglio 117 map. 1993, sub 23**;

€ 194.000,00 (centonovantaquattromila/00).

2° LOTTO - Comune di Lugo, via San Giorgio, Piena proprietà di appartamento in condominio, posto al piano terra e primo, identificato al **Foglio 117 map. 1993, sub 3** oltre ad autorimessa al piano terra identificata al **Foglio 117 map. 1993, sub 4** e posto auto scoperto identificato al **Foglio 117 map. 1993, sub 17**;

€ 176.000,00 (centosettantaseimila/00).

3° LOTTO - Comune di Lugo, via San Giorgio, Piena proprietà di appartamento in condominio, posto al piano primo, identificato al **Foglio 117 map. 1993, sub 14** oltre ad autorimessa al piano terra identificata al **Foglio 117 map. 1993, sub 13** e posto auto scoperto identificato al **Foglio**

117 mapp. 1993, sub 18;

€ 129.000,00 (centoventinovemila/00).

4° LOTTO - Comune di Lugo, via Corso Garibaldi, Piena proprietà di appartamento in condominio, posto al piano secondo e terzo (sottotetto), identificato al **Foglio 110 map. 150, sub 13** oltre ad autorimessa al piano terra identificata al **Foglio 110 map. 150, sub 7.**



€ 118.000,00 (centodiciottomila/00).

Ritiene così la sottoscritta di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Riolo Terme, 15 aprile 2023

il CTU

ing. Federica Abete

