
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 177/2020**Giudice dell'Esecuzione:****DOTT. ALESSANDRO FAROLFI**

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 23.10.2020, Rep. n°1921/2020, trascritto in data 09.11.2020 al registro generale n°18063 e al registro particolare n°12408, sono stati pignorati i seguenti beni immobili "1) *Proprietà 1/1 di Unità Immobiliare sita nel comune di Lugo (RA), Via della Scuola n. 14, piano T-1, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Fg. 94, part. 88, sub. 1, cat. A/4, classe 4, vani 8, mq 151, Rendita € 454,48;*

2) *Proprietà 1/1 di una Unità (Autorimessa) sita nel comune di Lugo (RA), via Della Scuola n. 14 piano T, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Fg. 94, part. 88, sub. 2, cat. C/6, Mq 14;*

il tutto eretto su area al C.T. di detto Comune al Fg. 94 particella 88 Ente Urbano consistenza 4 are 80 centiare (Mq 480)".



CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

Casa ad uso abitazione posta in Comune di Lugo, località Ascensione, in via Della Scuola n. 14. L'edificio ad uso abitazione, è stato realizzato nel 1952 ed è stato oggetto di interventi di ampliamento nel 1958 e nel 1970 e attualmente è in cattivo stato di conservazione. In particolare si tratta di un edificio residenziale a due piani fuori terra con adiacente edificio ad uso servizi (non regolare) e in corpo staccato autorimessa (non regolare), oltre a corte di pertinenza (identificata al C.T. al Fg. 94 map. 88 Ente Urbano consistenza 480 mq) con accesso carrabile e pedonale da via Della Scuola.

Il piano terra dell'abitazione è composto da ingresso con vano scala, soggiorno, ripostiglio (ricavato dal soggiorno), cucina, retro, e bagno con antibagno. Il piano primo è composto da disimpegno, tre camere ed un balcone. In una delle camere da letto è stato realizzato un bagno non presente nel progetto concessionato.

Adiacente all'abitazione, accessibile dalla corte, privo di progetto autorizzativo, è presente un edificio ad uso servizi composto da cantina, pollai e legnaia.

E' inoltre compresa nella procedura un'autorimessa, non regolare, posta nella corte in corpo staccato rispetto all'abitazione, accessibile da via Della Scuola tramite un cancello carrabile e pedonale. Al momento del sopralluogo era parcheggiata nell'autorimessa un'autovettura non oggetto del pignoramento.

Lo stato di conservazione degli immobili è scarso e gli immobili si

presentano in avanzato stato di degrado e abbandono.

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione è di **mq. 137,37**

circa, la corte esterna è di **mq 411,58 circa**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente i beni risultano intestati a:

- **XXX (esecutato), proprietà per 100/100;**

e risultano così identificati:

C.F. del Comune di Lugo, Prov. RA:

- **Fog. 94, map. 88, sub. 1, abitazione di tipo popolare**, Via Della Scuola n. 14, piano T-1, Categoria A/4, classe 4, consist. 8 vani, superficie catastale Totale 151 mq, totale escluse aree scoperte 135 mq, rendita Euro 454,48.

- **XXX (non esecutato), proprietà per 1/1;**

e risultano così identificati:

- **Fog. 94, map. 88, sub. 2, autorimessa**, Via Della Scuola n. 14, piano T, Categoria C/6, classe 1, consist. 14 mq, rendita Euro 44,11.

Gli immobili sopra descritti insistono su una corte di pertinenza identificata al C.T. al Fog. 94 map. 88 Ente Urbano consistenza 480 mq.

Si evidenzia che il sig. XXX è deceduto in data 16.12.2019 ma al momento la visura catastale dell'immobile identificato al Fog. 94 map. 88, sub. 2 presenta come intestatario il sig. XXX in quanto l'immobile non risulta indicato nella pratica di successione.

Si precisa inoltre che non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità

in morte di XXX deceduto in data 16.12.2019 a favore dell'esecutato. Non risulta trascritta inoltre l'accettazione tacita di eredità in morte di XXX deceduto il 24.01.1993.

Gli immobili confinano con: via Della Scuola, ragioni XXX (C.F. foglio 94 mappale 87), ragioni Comune di XXX (C.T. foglio 94 map 2), ragioni XXX (C.F. foglio 94 map 92), salvo altri.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Mario Plessi in Conselice, del 3 dicembre 2004, Rep. n° 66.250/18.911 trascritto a Ravenna il 17 dicembre 2004 R.G. n° 30419 R.P. n° 18935, si rileva quanto segue: *“La presente compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto si trova, con garanzia della parte venditrice che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere. Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi stesso.”*

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Si rileva che nell'atto di pignoramento l'esecutato è il signor XXX mentre gli immobili pignorati risultano intestati catastalmente a XXX per quanto riguarda l'abitazione (Fg. 94 map. 88 sub. 1) e a XXX per quanto riguarda l'autorimessa (Fg. 94 map. 88 sub. 2). Nella dichiarazione di

successione di XXX non risulta inserito l'immobile censito al Catasto Fabbricati di Lugo con il F.94 M.88/2 e pertanto al Catasto risulta essere intestato al de cuius XXX unico proprietario.

Si precisa inoltre che non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di XXX deceduto il 16.12.2019 a favore dell'esecutato. Non risulta inoltre trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di XXX deceduto il 24.01.1993.

Si è provveduto a richiedere il certificato anagrafico di morte del sig. XXX dal quale è emerso che è deceduto il 16/12/2019 a Lugo, come da certificato di morte allegato.

Le planimetrie catastali corrispondono con quanto pignorato anche se presentano delle discrepanze con lo stato legittimo edilizio.

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

L'immobile ad uso abitazione risulta, dalle visure catastali, essere intestato a:

- **XXX (esecutato), proprietà per 100/100;**

L'autorimessa risulta, dalle visure catastali, essere intestato a:

- **XXX (non esecutato), proprietà per 1/1.**

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Mario Plessi in Conselice, del 3 dicembre 2004, Rep. n° 66.250/18.911 trascritto a Ravenna il 17 dicembre 2004 R.G. n° 30419 R.P. n° 18935, si rileva quanto segue: *“La signora XXX, riservandosi il diritto di abitazione vita sua*

natural durante, vende al signor XXX che accetta ed acquista la nuda proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) del seguente immobile: casa ad uso abitazione con autorimessa posta in Comune di Lugo. Località Ascensione, via Della Scuola n. 14 censita al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 94 coi mappali:

88 – categ. A/4 – cl. 4 – vani 8 – R.C. euro 454,48

131 – categ. C/6 – cl.1 – m1. 14 – R.C. euro 44,11

In confine con detta via, con ragioni XXX, parco pubblico.”

Il sig. XXX risulta deceduto in data 16/12/2019 in Lugo (RA), ma nella dichiarazione di successione di XXX non risulta inserito l'immobile censito al Catasto Fabbricati di Lugo con il F.94 M.88/2 e pertanto al Catasto risulta essere intestato al de cuius XXX unico proprietario.

Si evidenzia che non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di XXX deceduto il 16.12.2019 a favore dell'esecutato. Non risulta inoltre trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di XXX deceduto il 24.01.1993.

Per quanto riguarda i versamenti I.M.U. - TASI è stata richiesta la certificazione relativa al pagamento all'Ufficio Servizio Entrate dell'Unione della Bassa Romagna. Si allega la comunicazione e-mail ricevuta in data 22 settembre 2021 a firma della Dott.ssa XXX: *“ai fini IMU risultano i seguenti OMESSI VERSAMENTI (l'Ufficio non ancora emesso i relativi avvisi di Accertamento) relativi agli immobili identificati al foglio 94 mappale 88 sub. 1 e 2: 2019 Euro 74,00 - 2020 Euro 888,00 - 2021 Euro 888,00 se posseduto per 12 mesi”.*

PROVENIENZA DEI BENI

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Mario Plessi in Conselice, del 3 dicembre 2004, Rep. n° 66.250/18.911 trascritto a Ravenna il 17 dicembre 2004 R.G. n° 30419 R.P. n° 18935, si rileva quanto segue: *“La signora XXX, riservandosi il diritto di abitazione vita sua natural durante, vende al signor XXX che accetta ed acquista la nuda proprietà della quota di ½ (un mezzo) del seguente immobile: casa ad uso abitazione con autorimessa posta in Comune di Lugo, località Ascensione, via Della Scuola n. 14 censita al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 94 coi mappali:*

88 – categ. A/4 – cl. 4 – vani 8 – R.C. euro 454,48

131 – categ. C/6 – cl. 1 – mq. 14 – R.C. euro 44,11”.

Al sig. XXX i beni in oggetto sono pervenuti in virtù della successione di XXX apertasi il 16 dicembre 2019, den. n. 88888 vol. 51921 registrata a Ravenna il 11.02.2020 e trascritta Ravenna il 26.02.2020 all'art 2208.

A XXX e XXX per la quota di comproprietà di ½ ciascuno pervenne per successione in morte del padre/marito XXX nato a Lugo il 12.11.1912 e deceduto il 24.01.1993 den. n.48 vol.462 registrata a Lugo il 20.07.1993 e trascritta il 06.03.1995 art.2198 (avendo rinunciato all'eredità la figlia XXX ed il nipote ex figlia XXX). Gli immobili risultano identificati al Catasto Fabbricati con il F.94 M.88 (cat.A/4 v.8) e M.131 (cat.C/6 mq.14). A XXX per la nuda proprietà di 1/2, essendosi riservata XXX XXX il diritto di abitazione vita natural durante, in virtù di compravendita a rogito Dr.



Paolo Mario Plessi di Conselice del 03.12.2004 rep.66250/18911
registrato a Lugo il 13.12.2004 al n.3838 e trascritto il 17.12.2004
art.18935. Nell'atto XXX dichiara in atto di essere celibe.

Con ricongiungimento del diritto di abitazione alla nuda proprietà per
morte di XXX del 17.07.2011 XXX è divenuto pieno proprietario.

OSSERVAZIONI Nella dichiarazione di successione di XXX non risulta
inserito l'immobile censito al Catasto Fabbricati di Lugo con il F.94
M.88/2 e pertanto al Catasto risulta essere intestato al de cuius XXX
unico proprietario.

Non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di XXX
deceduto il 16.12.2019 a favore dell'esecutato.

Non risulta inoltre trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di
XXX deceduto il 24.01.1993.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 22.12.2021)

ISCRIZIONI

art. 2701 del 05.10.2020

IPOTECA GIUDIZIALE (D.I. n. 13/2021 Giudice di Pace di Lugo)
Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE TRIBUNALE DI LUGO Repertorio
13/2020 del 24/06/2020

ISCRIZIONE: € 20.000,00

SORTE € 5.000,00

GRAVA: in Lugo CF F.94 M.88/1-88/2 e CT M88.

art. 484 del 17.02.2021

IPOTECA GIUDIZIALE (sentenza di separazione personale Trib. Bo n.73/17 del 10/01/2017) in esenz.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 73/2017 del 10/01/2017

ISCRIZIONE: € 80.000,00

SORTE € 40.676,74

GRAVA: in Lugo CF F.94 M.88/1 e in Sant'Agata CF F.6 M.58/2

(quest'ultimo immobile estraneo all'esecuzione immobiliare in oggetto).

art. 1833 del 21.05.2021

IPOTECA GIUDIZIALE (D.I. n.1782/2021 Trib. Bologna) in esenzione

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 1782/2021 del 22/04/2021

ISCRIZIONE: € 7.500,00

SORTE € 7.280,71

GRAVA: in Lugo CF F.94 M.88/1 e in Sant'Agata CF F.6 M.58/2

(quest'ultimo immobile estraneo all'esecuzione immobiliare in oggetto).

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 12408 del 09.11.2020

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO
IMMOBILIARE

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 1921/2020 del 23/10/2020.

GRAVA: in Lugo CF F.94 M.88/1-88/2 e CT M88.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura sconterà 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 Paolo Mario Plessi in Conselice, del 3 dicembre 2004, Rep. n° 66.250/18.911 trascritto a Ravenna il 17 dicembre 2004 R.G. n° 30419 R.P. n° 18935, si rileva quanto segue: *“La parte venditrice, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiara ai fini della Legge 47/85 e D.P.R. 380/2001, che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente non ha subito variazioni che avrebbero richiesto concessioni o autorizzazioni”*.

Si è proceduto ad effettuare un accesso agli atti presso l'archivio delle pratiche edilizie dell'Unione della Bassa Romagna per prendere visione e copia delle pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile oggetto della procedura.

Nell'atto di provenienza non sono indicati i procedimenti edilizi che hanno interessato l'immobile, pertanto è stata preventivamente eseguita una ricerca presso la rubrica dell'archivio pratiche edilizie del Comune di Lugo con i nominativi XXX. Si è proceduto a presentare una richiesta di accesso agli atti e si sono esaminate le seguenti pratiche:

- Pratica edilizia 293 (ID 346) del 1970, Prot. n. 7081 del 02/07/1970

intestata a XXX relativa a “Ampliamento civile abitazione”;

- Pratica edilizia 142 (ID 345) del 1958, Prot. n. 2679 del 03/03/1958, intestata a XXX relativa a “Ampliamento abitazione”;
- Pratica edilizia 204 (ID 40461) del 1952, Prot. n. 7662 del 19/06/1952, intestata a XXX relativa a “Costruzione di casetta”.

Dalla documentazione reperita si ritiene che la realizzazione dell’immobile è avvenuta nel 1952, in data 16/12/1954 è stata rilasciata l’abitabilità e, successivamente, nel 1958 è stata presentata una pratica di ampliamento. Nella tavola grafica del 1958 sono rappresentate le strutture nuove con la campitura nera. Nello stato attuale della pratica del 1958 sono indicati come esistenti una tettoia e uno sgombero non rappresentati nella precedente tavola autorizzativa del 1952. Si ritiene che l’oggetto della pratica sia la demolizione della tettoia indicata nello stato attuale e la successiva realizzazione dell’ampliamento dell’abitazione oltre alla realizzazione del piano primo. Si ritiene pertanto che lo sgombero indicato nello stato attuale e di progetto della pratica del 1958 non sia oggetto della pratica stessa. Lo sgombero non essendo indicato nella precedente pratica del 1952 e non essendo oggetto della pratica del 1958 si ritiene privo di titolo autorizzativo.

E’ stato effettuato un accesso agli atti presso l’Agenzia del Territorio di Ravenna per prendere visione della planimetria catastale di primo impianto. E’ stata reperita la planimetria datata 22/09/1955 nella quale è rappresentata l’abitazione e lo sgombero limitrofo all’abitazione composto da: sgombero, porcile e pollaio. Si evidenzia che lo sgombero nella

planimetria catastale di primo impianto presenta dimensioni minori rispetto all'edificio attuale e presenta una distanza dal confine maggiore rispetto a quella attuale.

Nella pratica del 1958, che ha oggetto l'ampliamento dell'abitazione, viene indicata una porzione di sgombero che presenta le dimensioni attuali piuttosto che quanto rappresentato nella planimetria catastale di primo impianto del 1955. Si ritiene pertanto che le modifiche delle dimensioni apportate allo sgombero siano databili tra il 1955 e il 1958.

Si ritiene che lo sgombero potrebbe essere regolarizzato se ritenuto una variante in corso d'opera della pratica di realizzazione del fabbricato, in base all'art. 17 bis della legge regionale 24/2004. Nel caso specifico è stata però rilevata una differente sagoma rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1955, l'edificio non rispetta la distanza minima dal confine ed inoltre l'edificio risulta in cattivo stato di conservazione compromettendo la resistenza statica delle strutture; per tali ragioni lo sgombero è stato considerato non regolare.

Nella pratica del 1970 l'immobile ha subito un ulteriore ampliamento di una porzione dell'abitazione da cielo a terra rappresentata con un riempimento nero nella tavola grafica. Nella rappresentazione sono inoltre indicati lo sgombero sopra descritto e l'autorimessa in struttura prefabbricata che non risultano oggetto della pratica.

Il rilascio dell'approvazione della pratica 293/1970 specifica che si approvano i lavori *“a condizione che sia spostato il pro servizio prefabbricato”*. Il garage, oltre a non presentare una pratica autorizzativa

presenta distanze dall'abitazione principale inferiori alle distanze minime tra fabbricati e dimensioni nello stato di fatto maggiori rispetto a quanto indicato sia nella tavola grafica della pratica n. 293/1970 sia nella planimetria catastale. L'autorimessa si ritiene pertanto non regolare e non regolarizzabile.

Dal confronto dello stato dei luoghi con quanto riportato nell'elaborato grafico della pratica edilizia n. 293 del 1970 sono state riscontrate le seguenti discrepanze:

- nella camera (soggiorno) è stata realizzata una partizione per ricavare un ripostiglio e nel ripostiglio è stata realizzata un'apertura;
- per accedere al nuovo ripostiglio è stata realizzata una nuova apertura sulla parete portante dell'ingresso – vano scala;
- il ripostiglio esistente accessibile dall'ingresso è stato trasformato in disimpegno e bagno. E' stata chiusa l'apertura sulla parete dell'ingresso e per rendere accessibile il bagno dal retro è stata realizzata una nuova apertura su una parete portante;
- nella cucina è stata realizzata una nuova piccola finestra;
- in una camera, al piano primo, è stata realizzata una partizione per ricavare un nuovo bagno;
- al di sopra del balcone del piano primo è stata realizzata una pensilina.

Le planimetrie catastali attuali depositate in Catasto sono datate 24/09/1970, dal confronto con lo stato attuale si sono riscontrate le seguenti discrepanze:

- nella camera (soggiorno) è stata realizzata una partizione per ricavare un ripostiglio e nel ripostiglio è stata realizzata un'apertura;
- per accedere al nuovo ripostiglio è stata realizzata una nuova apertura sulla parete portante dell'ingresso – vano scala;
- nella cucina è stata realizzata una nuova piccola finestra;
- in una camera, al piano primo, è stata realizzata una partizione per ricavare un nuovo bagno;
- al di sopra del balcone del piano primo è stata realizzata una pensilina.

Per quanto riguarda l'abitazione si ritiene che chi acquisterà l'immobile dovrà provvedere a presentare una pratica edilizia in sanatoria dopo aver verificato che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Chi acquista dovrà provvedere inoltre ad eseguire interventi di ripristino, provvedendo, ad esempio, alla demolizione del garage, dello sgombero, della pensilina al piano primo ed eventualmente eseguire lavori di adeguamento necessari per ottenere la conformità edilizia dello stato attuale nel rispetto requisiti d'igiene. La presentazione di una pratica edilizia in sanatoria determinerà l'onere del pagamento di una sanzione a carico dell'acquirente.

Essendo stati eseguiti interventi che modificano le murature portanti dell'edificio si ritiene che chi acquisterà dovrà provvedere a presentare una pratica in sanatoria sismica, se le modifiche strutturali si ritengono datate dopo il 1983 (anno in cui il comune di Lugo è stato classificato sismico),

oppure presentare un'asseverazione sismica, se gli interventi si ritengono eseguiti ante 1983.

Il nuovo acquirente dovrà inoltre presentare, tramite un tecnico abilitato, la pratica di un aggiornamento della planimetria catastale e dell'estratto di mappa.

In seguito agli interventi di ampliamento del 1970 non è stata richiesta l'abitabilità per cui al momento l'immobile ne è privo. Il futuro acquirente in seguito a lavori di manutenzione e messa a norma degli impianti potrà provvedere alla presentazione di una pratica di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità e dei relativi allegati per richiederne il rilascio.

Si ritiene che non ci siano difformità che impediscano la commercializzazione del bene.

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:

- nella Tavola 1 LU "Schema di assetto strutturale degli insediamenti

e della mobilità” l’immobile ricade in “*Confini Comunali – 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 “*Confini Comunali - Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 (PSC)) e Ambiti Normativi: Sistema insediativo: “AUC Ambiti urbani consolidati - Ambiti urbani prevalentemente residenziali;*
- 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 Delibera di C.C. n. 70 del 16.11.2017, il bene oggetto di stima è inserito:

- nella Tavola 1 CS3 Ambiti normativi – “*Confini amministrativi*”, “*Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 PSC)*”, Territorio urbano: “*AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori e delle frange urbane (art. 4.2.4)*”.

La **Carta Unica del Territorio** dell'Unione Bassa Romagna è stata adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 67 del 16.11.2017, il bene oggetto di stima è inserito:

nella Tavola LU7 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 poco frequenti (P2) (Scheda VS08); "Aree soggette a rischio sismico: I livello (scheda VS 12)"; "Approfondimento aree III livello IL <= 2 basso" (scheda VS13). L'immobile è limitrofo a "Elettrodotti media e alta tensione interrati (Scheda dei vincoli II06)".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo (27.09.2021) l'immobile era libero ed in stato di abbandono.

Ai fini della vendita si ritiene che l'immobile si possa considerare come libero.

DIVISIBILITÀ, FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari pignorate, della loro destinazione e consistenza, non è opportuna, né giustificata la vendita in più lotti, pertanto l'unità immobiliare sarà venduta in **un unico lotto**.

DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE Casa ad uso abitazione

posta in Comune di Lugo, località Ascensione, in via Della Scuola n. 14.

L'edificio ad uso abitazione, è stato realizzato nel 1952 ed è stato oggetto di interventi di ampliamento nel 1958 e nel 1970 e attualmente è in cattivo stato di conservazione. In particolare si tratta di un edificio residenziale a due piani fuori terra con adiacente edificio ad uso servizi (non regolare) e in corpo staccato autorimessa (non regolare), oltre a corte di pertinenza (identificata al C.T. al Fg. 94 map. 88 Ente Urbano consistenza 480 mq) con accesso carrabile e pedonale da via Della Scuola.

Il piano terra dell'abitazione è composto da ingresso con vano scala, soggiorno, ripostiglio (ricavato dal soggiorno), cucina, retro, e bagno con antibagno. Il piano primo è composto da disimpegno, tre camere ed un balcone. In una delle camere da letto è stato realizzato un bagno non presente nel progetto concessionato.

Adiacente all'abitazione, accessibile dalla corte, privo di progetto autorizzativo, è presente un edificio ad uso servizi composto da cantina, pollai e legnaia.

E' inoltre compresa nella procedura un'autorimessa, non regolare, posta nella corte in corpo staccato rispetto all'abitazione, accessibile da via Della Scuola tramite un cancello carrabile e pedonale. Al momento del sopralluogo era parcheggiata nel garage un'autovettura non oggetto del pignoramento.

Lo stato di conservazione degli immobili è scarso e gli immobili si

presentano in avanzato stato di degrado e abbandono.

- **STRUTTURA**

- **Strutture Verticali** muratura.
- **Strutt. Orizz. (Solai)** in laterocemento.
- **Copertura** in laterocemento a falde inclinate.
- **Struttura Scale:** cemento armato, rivestimento in marmo, parapetto in metallo.

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne** intonacate.
- **Oscuranti Esterni** al piano primo persiane in legno degradate (una è mancante). Al piano terra sono presenti inferriate metalliche.
- **Portone ingresso:** internamente portoncino in legno con inserto in vetro ed esternamente portoncino in alluminio e vetro anni '70.

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne** intonacate e tinteggiate, le pareti del piano primo si presentano particolarmente annerite.
- **Infissi Interni** in legno di vecchia data con oscurante interno.
- **Porte interne** in legno.
- **Pavim. Interne** in ceramica al piano terra e in graniglia al piano primo.
- **Cucina:** pavimento e rivestimento in ceramica.
- **Bagno piano terra** rivestimento e pavimento in ceramica, wc, piccola vasca e lavabo nell'antibagno (in stato di degrado).
- **Bagno piano primo** rivestimento e pavimento in ceramica, lavabo, wc, bidet, doccia (in stato di degrado).

• **IMPIANTI** gli impianti sono in stato di degrado e necessitano il rifacimento e messa a norma. Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti e verificarne il funzionamento.

• **SGOMBERO** al piano terra nella corte, in aderenza all'abitazione, è presente un edificio in struttura in muratura a destinazione d'uso sgombero, pollaio e legnaia. La struttura ha dimensioni in pianta di circa 4,85 x 4,30 m e altezza media di 3,40 m circa.

• **GARAGE** al piano terra nella corte, in corpo staccato, è presente un edificio in struttura prefabbricata a destinazione d'uso autorimessa. La struttura ha dimensioni in pianta di circa 3,00 x 5,45 m (maggiori rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale e tavola grafica della P.E. 293/1970) e altezza media di 2,25 m circa. Tale immobile presenta una distanza dall'abitazione pari a 1,62 metri inferiore alla istanza minima tra gli edifici prevista dalla normativa.

• **NOTA:** si ritengono gli immobili in stato di abbandono e pessimo stato di conservazione. Si rileva la presenza di lastre in eternit e batterie d'auto accatastate in aderenza alla sgombero.

• **NOTA:** All'interno del garage al momento del sopralluogo era presente un automobile, non oggetto del pignoramento, in stato di abbandono.

• **NOTA:** nella corte esterna è presente un pozzo, probabilmente realizzato quando è stata realizzata la casa. Si ritiene l'acqua del pozzo non potabile, come indicato nella pratica di abitabilità datata 16/12/1954.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione è di **mq. 137,37 circa**, la corte esterna è di **mq 411,58 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 2020 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. Abitazione mq. 137,37 x € 650,00 = € 89.292,13

La corte è stata valutata per una superficie pari a quella dell'abitazione al 10% del valore di mercato dell'abitazione, la restante superficie è stata valutata al 2% del valore di mercato dell'abitazione.

Sup. Comm. **corte** mq (68,42*10%= 6,84) x € 650,00 = € 4.447,30.

Sup. Comm. **corte** mq (343,16*2%= 6,86) x € 650,00 = € 4.461,08.

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
PIANO TERRA									
1	piano terra abitazione	h = 3,10 m	68,42 mq	100%	100%	68,42 mq	1	650,0 €/mq	€ 44.473,00
PIANO PRIMO									
2	piano primo abitazione	h = 2,95 m	68,42 mq	100%	100%	68,42 mq	1	650,0 €/mq	€ 44.473,00
3	balcone		2,13 mq	25%	100%	0,53 mq	1	650,0 €/mq	€ 346,13
superficie =			138,97 mq	sup. commerciale =			137,37 mq	VALORE =	€ 89.292,13
CORTE									
4	corte		68,42 mq	10%	100%	6,84 mq	1	650,0 €/mq	€ 4.447,30
5	corte		343,16 mq	2%	100%	6,86 mq	1	650,0 €/mq	€ 4.461,08
superficie corte=			411,58 mq	sup. corte commerciale =			13,71 mq	VALORE =	€ 8.908,38
								VALORE TOTALE =	€ 98.200,51
Detrazioni ipotizzate per presentazione di una pratica edilizia in sanatori, sanzioni relative alla sanatoria edilizia, demolizione garage prefabbricato, demolizione sgombero, asseverazione sismica, aggiornamenti catastali, smaltimento eternit e batterie									€ 18.000,00
Detrazione per vendita pronto realizzo									€ 13.200,51
VALORE FINALE =									€ 67.000,00

Il valore dell'unità immobiliare si ritiene di € 98.200,51.

Considerando la presenza di discrepanze tra lo stato rilevato e quanto rappresentato nelle tavole grafiche autorizzate e nelle planimetrie catastali, si ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. Il futuro acquirente dovrà provvedere, tramite tecnici abilitati, alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria che prevede una sanzione oltre alla realizzazione di interventi di ripristino e/o adeguamento per ottenere la conformità edilizia (demolizione garage, demolizione dello sgombero, demolizione della pensilina). Per quanto riguarda l'autorimessa e lo sgombero si ritengono costruiti senza un titolo edilizio e non sanabili

in quanto non rispettano la distanza tra fabbricati o la distanza dal confine. Si ritiene pertanto di dover apportare una detrazione necessaria per la loro demolizione.

Si ritiene inoltre necessaria la redazione di una pratica sismica in sanatoria o di una asseverazione sismica (a seconda della data a cui verranno attribuiti gli interventi) da parte di un tecnico abilitato.

Si evidenzia che dopo gli interventi di ampliamento del 1970 non è stata richiesta l'abitabilità per cui al momento il fabbricato ne è privo. L'aggiudicatario potrà richiederla con la presentazione di una pratica di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità e dei relativi allegati. Si evidenzia che saranno necessari interventi di messa a norma degli impianti con il relativo rilascio della dichiarazioni di conformità oltre che documentazione relativa all'aspetto di valutazione sismica.

La realizzazione dei ripristini e degli adeguamenti (demolizione dell'autorimessa, demolizione dello sgombero, rimozione della pensilina, ecc.) comporterà delle modifica che determineranno la necessità dell'aggiornamento delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa, pertanto si ritiene di apportare una detrazione per tale adempienza a carico del futuro acquirente.

Si ritiene inoltre di apportare una decurtazione del valore dell'immobile dovuta alla presenza di lastre in eternit, batterie d'auto ed eventuale altro materiale da smaltire come rifiuto speciale al momento non rilevato.

Si valuta pertanto un importo da detrarre ipotizzato pari a € 18.000.

Considerando inoltre 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:

€ 67.000,00 (sessantasettemila/00).

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

Riolo Terme, 28 dicembre 2021

il CTU

ing. Federica Abete