

Dott. Ing. Iun. MICHELE FLAMIGNI
Via Massimo D'Azeglio n. 38 – 48121 Ravenna
Tel: 338 7068931 – Fax: 0544 242732
Email: micheleflamigni@libero.it

TRIBUNALE DI RAVENNA

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Paolo Gilotta

* * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nel procedimento di
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 66 / 2018

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 66 / 2018

* * *

LOTTO DUE

DESCRIZIONE IMMOBILI

Piena proprietà relativa ad unità immobiliare residenziale al piano terra e primo oltre ad autorimessa in corpo staccato, il tutto sito in Lugo, frazione San Bernardino, via Bastia n.93.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è inserita in un agglomerato verosimilmente edificato in epoche diverse che forma un piccolo borgo in prossimità del fiume.

In particolare dalla via Bastia Vecchia che costeggia l'argine fluviale si raggiunge l'edificato di cui è parte l'oggetto della presente perizia scendendo altimetricamente da una breve carraia in parte ghiaia.

Dall'area cortilizia che si raggiunge si accede all'unità immobiliare residenziale.

L'ingresso al piano terra avviene a mezzo di una porta in alluminio anodizzato e specchiature vetrate lato sud. Nell'andito finestrato di ingresso è presente un lavatoio, si raggiunge quindi il vano cucina soggiorno dove si trova anche la caldaia murale a gas che serve l'alloggio.

Tornando all'ingresso, dallo stesso una scala conduce al piano primo dove sono ubicati un bagno finestrato di ampie dimensioni e una camera da letto matrimoniale con doppia finestrata.

Dall'area cortilizia si accede altresì al corpo staccato destinato ad autorimessa.

Finiture esterne unità immobiliare:

- paramento murario esterno intonacato al civile e tinteggiato colore bianco;
- cornicione in elementi di laterizio intonacati e tinteggiati;

- manto di copertura in coppi;
- zoccolatura basamentale in pietra a spacco colore bianco;
- porta di ingresso a doppia anta in alluminio anodizzato completa di specchiatura vetrata;
- scuri esterni presenti nelle bucaure al piano primo in legno a doghe verticali colore verde;
- bucaure al piano terra complete di veneziane esterne e inferriate in ferro zincato;
- marciapiede esterno in cemento con gradini per il superamento delle differenze di quota;
- soglie e davanzali in cemento verniciato;
- canali di gronda e pluviali in lamiera zincata e verniciata;

Finiture interne unità immobiliare:

- pareti interne intonacate al civile e tinteggiate colore con ampie zone in stato di degrado;
- pareti zona cucina rivestite in piastrelle di ceramica;
- porte interne in legno e/o similare;
- infissi interni in legno colore naturale completi di vetrocamera;
- pavimentazione interna in gres di diversi colori e formati;
- sanitari e rubinetterie standard;
- termosifoni in alluminio in tutti i vani;
- scala interna di collegamento tra piano terra e primo in marmo liscio e lucidato tipo Trani e/o similare.

Finiture esterne e interne dell'autorimessa:

- pareti esterne intonacate al civile e tinteggiate colore bianco;

- porta di accesso in legno colore verde;
- copertura in eternit da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario;
- pavimentazioni interne in parte in cemento, in parte in gres.

Gli impianti dell'unità immobiliare sono realizzati parzialmente sotto traccia e parzialmente con tubi a vista (vedi impianto di riscaldamento, ecc); nello specifico sono presenti: impianto di riscaldamento, elettrico, TV.

Non sono state fornite al sottoscritto le certificazioni di conformità degli impianti che si ritiene non siano conformi alle vigenti normative e necessariamente da assoggettare a controllo e verifica/adequamento da parte dell'aggiudicatario.

Il contatori dell'energia elettrica è ubicato in apposito armadietto in nicchia accessibile dall'esterno ubicato in prossimità della porta di ingresso.

Il contatore gas è inserito in armadietto metallico zincato posizionato nella parete esterna est dell'immobile.

Considerazioni generali: l'unità immobiliare residenziale e l'autorimessa si presentano in cattivo stato di conservazione e necessitano di un intervento manutentivo oltre che di adeguamento impiantistico per renderle fruibili nonché per adeguarle agli standard qualitativi e normativi attuali.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 16.05.2018 i beni immobili oggetto di pignoramento, risultano identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lugo, come di seguito:

- Foglio 42 Particella 42 Sub 6, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 69mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 69mq, rendita 123,95mq (via Bastia n.114 piano: T-1);

- Foglio 42 Particella 42 Sub 3 categoria C/6, classe 4, consistenza 17mq, superficie catastale totale 18mq, rendita 86,04mq (via Bastia n.93 piano: T);

Le unità immobiliari insistono, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Lugo:

- fg 42 mappale 42 di are 7 ca 7, Qualità Ente Urbano, Partita area di enti urbani e promiscui;

I beni risultano intestati a:

- xxxxxxxxxxxx, relativamente al diritto di piena proprietà per 1/1.

CONFINI

Confini appartamento con ragioni xxxxxxxxxxxx (fg 42 mappale 253), xxxxxxxxxxxx (fg 42, mappale 42, sub 2), xxxxxxxxxxxx (fg 42, mappale 42, sub 5), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Confini autorimessa con lati esterni, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica del lotto in oggetto risulta allegata alla presente perizia ed effettuata durante il sopralluogo del 30.08.2018 e successivi.

PROPRIETÀ

Come specificato nell'atto di proprietà e nella relazione notarile allegata redatta

dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, e riscontrato dalle visure catastali allegare, gli immobili alla data del 16.05.2018 risultano intestati a:

- xxxxxxxxxxxx, relativamente, per la piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Come peraltro indicato nella relazione notarile il Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, datata 04.07.2018 (ma riferita al 29.06.2018), risulta che:

“in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/06/2018 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

...

Relativamente agli immobili in Lugo Fg. 42 part. 42 sub.3 e sub.6

** Al Signor xxxxxxxxxxxx (in regime di separazione dei beni) gli immobili sono pervenuti per atto di vendita in Notar Paolo Mario Plessi del 23/07/2008 rep. 78173, trascritto il 29/07/2008 ai nn. 16864/10091, da potere del Signor xxxxxxxxxxxx;*

** Al Signor xxxxxxxxxxxx gli immobili erano così pervenuti:*

- in parte (la quota di 1/4 dell'abitazione Fg. 42 part. 42 sub. 6 già Fg. 42 part. 217 e la quota di 1/16 dell'immobile Fg. 42 part. 42 sub. 3) per successione legittima in morte di xxxxxxxxxxxx e deceduta il 09/03/1997 (Uff. Reg. Lugo den. 86 vol. 492 del 22.07.1997), trascritta il 17.10.1997 ai nn. 13130/9112;

Reg. Lugo den. 27 vol. 389), trascritta il 05/05/1981 ai nn. 5450/4071;

N.B. L'accettazione tacita della suddetta eredità, nascente da atto Not. Paolo Mario Plessi del 23/07/2008 rep. 78173, è stata trascritta il 20/06/2018 ai Nn. 10620/6800.

- ed in parte (la quota di 3/4 dell'abitazione Fg. 42 part. 42 sub. 6 già Fg. 42 part. 217

e la quota di 3/16 dell'immobile Fg. 42 part. 42 sub. 3 (erroneamente indicato in nota come Fg. 42 part. 3)) per atto di vendita in Notar Paolo Mario Plessi del 19/09/1997 rep. 46793, trascritto il 27/09/1997 ai nn. 12286/8505, e successivo ricongiungimento di usufrutto in morte di xxxxxxxxxxxx;

Non risultano trascritte altre formalità a favore del Signor xxxxxxxxxxxx eventi per oggetto l'immobile in Lugo Fg. 42 part. 42 sub. 3."

Il tutto come meglio specificato e completato nella relazione notarile allegata alla presente perizia e come da rogiti notarili anch'essi allegati.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), datata 04/07/2018 (ma indicata riferita al 29/06/2018) redatta su incarico del precedente, risultava che:

"Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 16866/3743 del 29/07/2008 nascente da atto di mutuo fondiario in Notar Paolo Mario Plessi del 23/07/2008 rep. 74174

A favore: xxxxxxxxxxxx;

Contro: xxxxxxxxxxxx;

- Mutuo di euro xxxxxxxxxxxx.

ISCRIZIONE N. 15463/3279 del 06/08/2009 nascente da ipoteca legale, ruolo esattoriale 1572/2009, del 27/07/2009

A favore: xxxxxxxxxxxx;

Contro: xxxxxxxxxxxx;

TRASCRIZIONE N. 3937/2537 del 12/03/2018 nascente da pignoramento Ufficiale

Giudiziario Tribunale di Ravenna del 12/02/2018

A favore: xxxxxxxxxxxx;

Contro: xxxxxxxxxxxx "

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'esecutato e rispetto all'immobile oggetto di pignoramento, successivamente alla certificazione notarile. Dalle ispezioni svolte sino alla data del 22/08/2018 non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del professionista delegato, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento limitatamente ai beni oggetto di pignoramento, sono quindi le seguenti:

- iscrizione nn. 16.866/3.743 del 29/07/2008
- iscrizione nn. 15.463/3.279 del 06/08/2009
- trascrizione nn. 3.937/2.537 del 12/03/2018

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

Le planimetrie catastali sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Tra la rappresentazione delle planimetrie catastali in atti dal 01.01.1987 e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 29.08.2018 non si sono state riscontrate evidenti difformità da segnalare fatta eccezione per la rettifica di cui al civico già specificato (93 anziché 114 come in visura attuale); si rimanda comunque ogni verifica di dettaglio all'aggiudicatario anche con l'ausilio di proprio tecnico incaricato e di

concerto con lo Sportello Unico del Comune di Lugo.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

I beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato per averli acquistati con atto di compravendita in Notar Paolo Mario Plessi del 23/07/2008 rep. 78173, trascritto il 29/07/2008 ai nn. 16864/10091, da potere del Signor xxxxxxxxxxxx e non per via successoria.

Pertanto, rimandando ogni ulteriore controllo al momento del trasferimento degli immobili, non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Lugo, l'esecutato non risulta nella banca dati del Comune e non risultano residenti in Lugo, via Bastia 93.

Il giorno 19.08.2018 nell'immobile oggetto di sopralluogo non era presente nessuno; l'accesso è stato consentito allo scrivente dall'xxxxxxxxxx, Amministratore di sostegno del Signor xxxxxxxxxxxx, nominata a tempo indeterminato con decreto del Giudice Tutelare del Tribunale di Ravenna in data 12.10.2012 che ha presenziato alle operazioni peritali.

Lo scrivente ha provveduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna Uffici Territoriali di Ravenna e di Lugo in merito alla sussistenza di contratti di locazione o altri contratti analoghi. Risulta contratto n.1520 serie 3T registrato in data 20.10.2016, il contratto è stipulato tra xxxxxxxxxxxx comodante e xxxxxxxxxxxx comodatario (rappresentato dall'Amministratore di sostegno xxxxxxxxxxxx

del Foro di Ravenna, con studio in Lugo, via Circondario Ponente n.98), il contratto tra le parti risulta a titolo gratuito ed in merito alla durata si legge al p.to 3 che *"le parti convengono, anche in deroga all'art. 1809 comma 2 c.c., che il comodante non potrà richiedere la restituzione dell'immobile, per nessun motivo anche sopravvenuto, fino alla morte del comodatario che pertanto ha diritto di rimanere in tale abitazione vita natural durante..."*.

Rilevato quanto sopra, posto in ogni caso che il contratto di comodato citato risulta comunque registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento, anche sentito l'Amministratore di Sostegno xxxxxxxxxxxx, lo scrivente si rimette ad ogni decisione dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato in merito all'efficacia e all'opponibilità del contratto di comodato alla procedura e procederà alla stima dell'immobile sia nell'ipotesi di efficacia dello stesso che in ipotesi di inefficacia.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

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

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica".

Si rimanda all'atto di atto di compravendita in Notar Paolo Mario Plessi del 23/07/2008 rep. 78173, trascritto il 29/07/2008 ai nn. 16864/10091, da potere del xxxxxxxxxxxx per eventuali formalità, vincoli e oneri, nonché ai precedenti atti richiamati nello stesso.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Trattasi di unità immobiliare in complesso edilizio privo di amministratore. Non essendo previste spese condominiali da indicare non esistono regressi insoluti da segnalare.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare, il PSC attualmente vigente inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Tav.2 - Numeri delle sottounità di paesaggio 6 delle bonifiche di Conselice;
- Tav.2 – TPA_PSC – 4 fasce territoriali da potenziare o riqualificare come corridoi ecologici primari;
- Tav. 3 Rischio sismico (art.2.18 PSC): III Livello;
- Tav. 3 Aree di ristrutturazione urbana (PF.V.RU) e di recupero territoriale (PF.V.RT)in relazione al rischio idraulico dei torrenti Santerno e Senio (art. 2.22 PSC – art.18 Piano stralcio Assetto Idrogeologico e Piano Stralcio t. Senio) (art. 2.22 PSC);
- Tav. 3 Zone ed elementi di interesse storico-archeologico (art.2.10 PSC - art.3.2.1.A PTCP): TPS_PSC bassa;
- Tav. 3 Dossi di ambito fluviale recenti (art. 2.6 PSC – art. 3.20 PTCP);
- Tav. 4 Ambito agricolo ad alta vocazione agricola (art. 5.10) AMB_PSC AVP;

- Tav. 4 Nuclei residenziali in territorio rurale (art. 5.10) PART RUR-b;

In particolare, il RUE attualmente vigente inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Tav. 1 Ambito agricolo ad alta vocazione agricola (Capo 4.6) RUE AVP;
- Tav. 1 Nuclei residenziali rurali (art. 4.6.5) RUE_PART RUR-b;
- Tav. 1 Fasce di rispetto stradale (art. 3.3.2);
- Tav. 2 Dossi di ambito fluviale recente (art. 2.6 PSC – art. 3.20 PTCP)
- Tav. 2 Rischio sismico (art.2.18): III Livello;
- Tav. 2 Aree di ristrutturazione urbana (PF.V.RU) e di recupero territoriale (PF.V.RT)in relazione al rischio idraulico dei torrenti Santerno e Senio (art. 2.22 PSC – art.18 Piano stralcio Assetto Idrogeologico e Piano Stralcio t. Senio) (art. 2.22);
- Tav. 2 Zone ed elementi di interesse storico-archeologico (art.2.10 PSC - art.3.2.1.A PTCP): TPS_PSC bassa;

Si specifica che in data 16/11/2017 con Delibera di Consiglio Comunale n. 70, prot. n. 2017/17317 del 28/11/2017, è stata adottata variante al RUE, in data 16/11/2017 con Delibera di Consiglio Comunale n. 68, prot. n. 2017/17312 del 28/11/2017, è stata adottata variante al PSC, in data 16/11/2017 con Delibera di Consiglio Comunale n. 67, prot. n. 2017/17311 del 28/11/2017, è stata adottata la Tavola dei vincoli.

Visto quanto sopra al momento vige il regime di salvaguardia durante il quale è opportuno altresì tener conto del fatto che le varianti al PSC, RUE e Tavola dei vincoli, adottate in data 16/11/2017, potranno subire variazioni in sede di approvazione della normativa/cartografia definitiva.

Per la tipologia di immobile in questione (appartamento e autorimessa), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione

urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Premesso che presso l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna le possibilità di ricerca diretta delle pratiche edilizie sono estremamente limitate e si deve demandare alle ricerche effettuate direttamente dagli operatori del servizio e che pertanto lo scrivente non può garantire la completezza delle ricerche, anche sulla base di quanto indicato nell'atto di provenienza, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- Concessione edilizia in sanatoria xxxxxxxxxxxx relativa a ristrutturazione di abitazione e costruzione di servizi e garage, rilasciato a xxxxxxxxxxxx.

Vista la pratica edilizia di condono di cui sopra, si è provveduto in data 29.08.2018 ad effettuare sopralluogo verificando la conformità dello stato di fatto dell'immobile oggetto di perizia.

Di fatto non sono risultate evidenti difformità da segnalare se non la difforme dimensione della pensilina a copertura della porta di ingresso, di fatto di dimensioni maggiori che si prevede debba essere ripristinata.

Da una prima analisi dimensionale dei vani sono risultate alcune lievi difformità dimensionali che si ipotizzano identificabili quali tolleranze esecutive di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 23/2004.

Si rimanda comunque ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro proprietario con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico del Comune di Lugo, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica effettuati sulla base della documentazione disponibile nel fascicolo telematico e presa visione della relazione notarile in atti, l'immobile risulta in proprietà dell'esecutato per l'acquisto dello stesso come specificato nel paragrafo "provenienza del bene", il diritto del debitore risulta di proprietà e non derivante da censo, livello o uso civico.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

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

Non si rileva la necessità di predisporre nuovo accatastamento pur rimandando ogni verifica di dettaglio all'aggiudicatario anche con l'ausilio di proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico del Comune di Lugo.

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Non sussistono variazioni colturali (non pertinenti rispetto alla tipologia del bene) o cambi d'uso, permanendo la destinazione dell'unità ad abitazione.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

Il bene risulta in proprietà a:

- xxxxxxxxxxxx, per la piena proprietà.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non eseguiti e

non sussiste il pignoramento di singole quote.

Si rimanda pertanto a quanto espresso e più ampiamente specificato nel paragrafo "Atti pregiudizievoli".

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Piena proprietà relativa ad unità immobiliare residenziale al piano terra e primo oltre ad autorimessa in corpo staccato, il tutto sito in Lugo, frazione San Bernardino, via Bastia n.93.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è inserita in un agglomerato verosimilmente edificato in epoche diverse che forma un piccolo borgo in prossimità del fiume.

In particolare dalla via Bastia Vecchia che costeggia l'argine fluviale si raggiunge l'edificato di cui è parte l'oggetto della presente perizia scendendo altimetricamente da una breve carraia in parte ghiaiaata.

Dall'area cortilizia che si raggiunge si accede all'unità immobiliare residenziale.

L'ingresso al piano terra avviene a mezzo di una porta in alluminio anodizzato e specchiature vetrate lato sud. Nell'andito finestrato di ingresso è presente un lavatoio, si raggiunge quindi il vano cucina soggiorno dove si trova anche la caldaia murale a gas che serve l'alloggio.

Tornando all'ingresso, dallo stesso una scala conduce al piano primo dove sono ubicati un bagno finestrato di ampie dimensioni e una camera da letto matrimoniale con doppia finestratura.

Dall'area cortilizia si accede altresì al corpo staccato destinato ad autorimessa.

Finiture esterne unità immobiliare:

- paramento murario esterno intonacato al civile e tinteggiato colore bianco;
- cornicione in elementi di laterizio intonacati e tinteggiati;

- manto di copertura in coppi;
- zoccolatura basamentale in pietra a spacco colore bianco;
- porta di ingresso a doppia anta in alluminio anodizzato completa di specchiatura vetrata;
- scuri esterni presenti nelle bucatore al piano primo in legno a doghe verticali colore verde;
- bucatore al piano terra complete di veneziane esterne e inferriate in ferro zincato;
- marciapiede esterno in cemento con gradini per il superamento delle differenze di quota;
- soglie e davanzali in cemento verniciato;
- canali di gronda e pluviali in lamiera zincata e verniciata;

Finiture interne unità immobiliare:

- pareti interne intonacate al civile e tinteggiate colore con ampie zone in stato di degrado;
- pareti zona cucina rivestite in piastrelle di ceramica;
- porte interne in legno e/o similare;
- infissi interni in legno colore naturale completi di vetrocamera;
- pavimentazione interna in gres di diversi colori e formati;
- sanitari e rubinetterie standard;
- termosifoni in alluminio in tutti i vani;
- scala interna di collegamento tra piano terra e primo in marmo liscio e lucidato tipo Trani e/o similare.

Finiture esterne e interne dell'autorimessa:

- pareti esterne intonacate al civile e tinteggiate colore bianco;

- porta di accesso in legno colore verde;
- copertura in eternit da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario;
- pavimentazioni interne in parte in cemento, in parte in gres.

Gli impianti dell'unità immobiliare sono realizzati parzialmente sotto traccia e parzialmente con tubi a vista (vedi impianto di riscaldamento, ecc); nello specifico sono presenti: impianto di riscaldamento, elettrico, TV.

Non sono state fornite al sottoscritto le certificazioni di conformità degli impianti che si ritiene non siano conformi alle vigenti normative e necessariamente da assoggettare a controllo e verifica/adeguamento da parte dell'aggiudicatario.

Il contatori dell'energia elettrica è ubicato in apposito armadietto in nicchia accessibile dall'esterno ubicato in prossimità della porta di ingresso.

Il contatore gas è inserito in armadietto metallico zincato posizionato nella parete esterna est dell'immobile.

L'unità immobiliare residenziale e l'autorimessa si presentano in cattivo stato di conservazione e necessitano di un intervento manutentivo oltre che di adeguamento impiantistico per renderle fruibili nonché per adeguarle agli standard qualitativi e normativi attuali.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di perizia al lordo delle murature, calcolata sulla base delle planimetrie catastali in atti, è a titolo puramente indicativo di 79.78mq.

CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

La procedura esecutiva coinvolge un debitore esecutato:

- xxxxxxxxxxxx, identificato come da visure catastali con il seguente codice fiscale:

XXXXXXXXXXXX.

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Come indicato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Conselice in data 03.08.2018, il Signor xxxxxxxxxxxx risulta divorziato.

Nell'atto di compravendita in Notar Paolo Mario Plessi del 23/07/2008 rep. 78173, trascritto il 29/07/2008 ai nn. 16865/10091 l'esecutato risultava separato legalmente.

In merito al regime patrimoniale si specifica che l'esecutato è persona fisica.

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Lugo, l'esecutato non risulta nella banca dati del Comune e non risultano residenti in Lugo, via Bastia 93.

Il comodatario del contratto n.1520 serie 3T registrato in data 20.10.2016, Signor xxxxxxxxxxxx, non risiede nell'immobile in quanto, come comunicato dall'ADS xxxxxxxxxxxx e certificato dall'ASP di Bagnacavallo, per motivi di salute in data 30.10.2017 è immigrato a Bagnacavallo ed è residente presso la struttura xxxxxxxxxxxx. Dal certificato storico di residenza del Signor xxxxxxxxxxxx, attualmente comodatario e ultimo residente nell'immobile, rilasciato dall'Ufficiale d'anagrafe del Comune di Lugo alla data del 03.09.2018 risulta che:

- in data 20.11.1997 ha effettuato una unione di nucleo risiedendo in: via Bastia n.93

Lugo (Ra);

- in data 30.11.2017 è immigrato a Bagnacavallo (Ra).

PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone il giorno 04.07.2018 (ma riferita al 29.06.2018) e quanto risultante dalle successive verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile oggetto di pignoramento.

EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone il giorno 04.07.2018 (ma riferita al 29.06.2018) in atti non risultano provvedimenti di assegnazione da menzionare.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile *de quo* al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, calcolato sulla base dell'ultima pratica in atti nonché delle planimetrie catastali, è pari a:

Abitazione piano terra	ca. mq	35.40
Abitazione piano primo	ca. mq	35.40
<u>Autorimessa pt mq 17.95(coeff.50%)</u>	<u>ca. mq.</u>	<u>8.98</u>
Totale superficie commerciale	ca. mq.	79.78

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Lugo, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura e ragguagliati dallo scrivente sulla base di valutazioni comparative, considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2017, per la fascia Extraurbana/zona rurale e frazioni minori, codice di zona B1, microzona catastale 0, riportante i prezzi:

- delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max): €/mq
700,00/1.000,00.

Ciò stante, si assume come valore unitario il valore medio di 850,00 €/mq, tenuto conto della tipologia dell'immobile, del momento di crisi del mercato immobiliare, dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche del fabbricato nonché di quanto altro di interesse per la stima.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assumono come parametri di riferimento un valore pari a €/mq 850,00 per la complessiva superficie ragguagliata.

VALORE DEL BENE IN IPOTESI DI INOPPONIBILITA' DEL CONTRATTO DI COMODATO
ALLA PROCEDURA (quindi libero al decreto di trasferimento):

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato in:

Valore dell'intero bene (approssimato) 46.000,00€ (quarantaseimila/00)

VALORE DEL BENE IN IPOTESI DI OOPONIBILITA' DEL CONTRATTO DI COMODATO

ALLA PROCEDURA (immobile non libero al decreto di trasferimento):

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato in:

Valore arrotondato della piena proprietà del bene ragguagliato considerando il gravame del contratto di comodato (approssimato) è 23.920,00€ (ventitremilanocentoventi/00)

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

Con osservanza.

Ravenna, 08 settembre 2018

IL C.T.U.

Dott. Ing. Iun. Michele Flamigni

Allegati comuni lotti 1, 2:

1. relazione notarile;
2. pignoramento immobiliare e nota trascrizione pignoramento;
3. atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Mario Plessi;
4. ispezione ipotecaria per immobile - aggiornamenti;

Allegati lotto 2:

12. Documentazione anagrafica e stato civile esecutato, residenti immobile
13. visure catastali storiche per immobile, planimetrie catastali, visura terreni, mappa catastale, elenco subalterni, elaborato planimetrico;
14. documentazione amministrativa;
15. documentazione fotografica;
16. stralcio PSC, RUE e legende;
17. Agenzia delle Entrate – contratti di locazione;
18. documentazione planimetrica;