

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 171/2022**

**Giudice dell'Esecuzione:**

**DOTT. PAOLO GILOTTA**

\*\*\*\*\*

**DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare del 15.12.2022, Rep. n°3586/2022, trascritto in data 24.01.2023 al registro generale n°1277 e al registro particolare n° 934, sono stati pignorati i seguenti beni immobili "(...) *Piena proprietà de XXX su: fabbricato sito in Lugo (RA) distinto al NCEU di detto Comune al foglio 15, part. 272, sub. 1, cat D/7 (...)*".

\*\*\*\*\*

**CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI**

Immobile composto da tre corpi di fabbrica ad uso deposito – magazzino con destinazione d'uso agricola, con annessa corte, il tutto posto in Comune di Lugo (RA), via Lunga Inferiore n. 85. Il capannone 1 è stato realizzato prima del 1967. Si tratta di un capannone ad uso agricolo a cui sono state apportate delle modifiche non autorizzate per trasformarlo in sala mostra, uffici e deposito. Il capannone 2 è stato realizzato con pratica edilizia del 1970 come fienile, successivamente è stato condonato

come capannone ad uso ricovero macchine agricole. Attualmente l'immobile si presenta con parte delle strutture ed in particolare la copertura danneggiate da un incendio avvenuto nel 2015, che ha compromesso sia le strutture che il manto di copertura in eternit. Il capannone 3 è stato realizzato con pratica edilizia del 1980 come capannone ad uso ricovero macchine agricole e successivamente è stato oggetto di condono nel 1986 per modifiche interne ed ai prospetti.

Catastalmente gli immobili sono identificati come D7: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Si evidenzia che a livello edilizio nascono invece come edifici con funzione agricola e non è stata presentata una pratica di cambio di destinazione d'uso da agricolo a commerciale o altro e pertanto si ritiene non corretta la categoria catastale.

Gli immobili insistono su un'area di pertinenza dalla quale si accede da via Lunga Inferiore. La corte non risulta delimitata rispetto alla limitrofa corte di altra proprietà.

Gli immobili sono stati oggetto dell'alluvione del maggio 2023.

Al momento del sopralluogo gli immobili erano occupati dalla ditta proprietaria e pertanto erano ancora presenti oggetti e arredi di proprietà della ditta stessa che non risultano essere oggetto della procedura.

La superficie commerciale complessiva degli immobili è di **mq. 1536,28 circa**, la superficie del terreno su cui insistono i fabbricati di mq 8293 circa.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Catastalmente** gli immobili risultano intestati a:

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

e risulta così identificati:

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

- **Fog. 15, map. 272, sub. 1**, Fabbricati costruiti per esigenze industriali, Via Lunga Inferiore n. 85, piano T-1, Categoria D/7, rendita Euro 2.107,14.

L'unità immobiliare confina con: ragioni via Lunga Inferiore, ragioni XXX (foglio 15 mapp. 340, 358), ragioni XXX (foglio 15 mapp. 273, 339), salvo altri.

Agli atti è presente il Certificato Notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c. datato 23.02.2023 a firma del Notaio Dott. Carmelo Candore. Tale documento si estende per un periodo superiore a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stato richiesto in relazione al soggetto che risulta proprietario per il periodo considerato.

Il creditore precedente ha depositato l'estratto catastale attuale ma non ha depositato l'estratto catastale storico.

Si precisa che i dati catastali dell'immobile attualmente sono i seguenti: Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 15 Particella 272 subalterno 1. La costituzione degli immobili, con presentazione della planimetria catastale, risale al 25.11.1998 (n. E02023.1/1998).

-----

## **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice del 14 maggio 1999, Rep. n°51.029/11.106 trascritto a Ravenna il 21 maggio 1999 ai numeri 7.902/5.156, 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 ora si trova, con garanzia che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni, ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere, ed eccezione

- *Ipoteca di Lire 58.800.000 iscritta a Ravenna il 20.6.90 art. 1123 ivi rinnovo di quella iscritta il 15.7.70 art. 1162/7754 a favore XXX;*
  - *Ipoteca di Lire 13.640.000 iscritta a Ravenna il 17.3.1994 art. 556 a favore XXX con sede in Milano;*
  - *Ipoteca di Lire 10.616.000.000 iscritta a Ravenna il 17.3.1994 art 567 a favore XXX*
- tutte in corso di cancellazione (...)*”.

## **SERVITU' – ATTI D'OBBLIGO – CONVENZIONI**

Patti, vincoli e servitù contenuti e richiamati nell'atto di compravendita a rogito Dr. Plessi di Conselice del 14.05.1999 rep.51029.

-----

## **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 con quanto pignorato anche se presentano alcune discrepanze con lo stato dei luoghi e con lo stato legittimo a livello edilizio.

Si evidenzia che gli immobili catastalmente sono censiti come categoria D7: *“Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”* e non D10 *“Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole”*. Lo stato legittimo edilizio prevede per i fabbricati in oggetto la destinazione d’uso agricola pertanto si rende necessario l’aggiornamento catastale alla categoria D10. Si evidenzia infatti che non è mai stata presentata una pratica per un cambio d’uso da agricolo a commerciale.

\*\*\*\*\*

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

L’unità immobiliare risulta, dalle visure catastali, essere intestata a:

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

Dall’atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice del 14 maggio 1999, Rep. n°51.029/11.106 trascritto a Ravenna il 21 maggio 1999 ai numeri 7.902/5.156, si rileva quanto segue: *“(…) la XXX con sede in Alfonsine, come sopra rappresentata, vende alla società XXX con sede in Lugo, che a mezzo come sopra acquista, il seguente immobile:*

*numero tre corpi di fabbrica ad uso deposito-magazzino con annessa corte,*

*il tutto posto in Comune di Lugo via Lunga Inferiore n. 85, il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Lugo al foglio 15 col mappale -272 sub 1 – p. T-1 – Cat.D/7 – R.C. L. 4.080.000; rendita catastale proposta D.M.701/94 per denuncia di accatastamento n. E02023 del 25.11.1998. Al N.C.T. vi corrisponde al foglio 15 il mappale 272 della superficie di mq. 8293. (...)”*

Per quanto riguarda i versamenti I.M.U. - TARI è stata richiesta la certificazione relativa al pagamento all’Ufficio Tributi dell’Unione della Bassa Romagna. Si allega la “Comunicazione situazione contributi IMU – Comune di Lugo” protocollo n. 57023 del 06/07/2023 ricevuta per PEC il 6 luglio 2023 da parte del Settore Entrate Comunali che riporta quanto segue: *“Con la presente si comunica che la ditta XXX per gli anni di imposta dal 2020, non ha versamenti IMU relativamente all’immobile posseduto al 100% identificato al foglio 15 mappale 272 sub 1. L’Ufficio ha inoltre notificato per omesso versamento d’imposta:*

*-avviso di accertamento n. 248 anno di imposta 2016 il 19/03/2021*

*-avviso di accertamento n. 249 anno di imposta 2017 il 19/03/2021*

*-avviso di accertamento n. 103 anno di imposta 2018 il 27/01/2023*

*-avviso di accertamento n. 104 anno di imposta 2019 il 17/01/2023. Detti accertamenti non risultano pagati.”*

In relazione al pagamento della TARI è arrivata una comunicazione tramite email del 10 luglio 2023 a firma di XXX che riporta quanto segue: *“(…) Buongiorno, con la presente si comunica che a nome della Ditta XXX per quanto riguarda la TARI, risultano i seguenti importi insoluti:*

*Rate ordinarie:*

*scadenza 31/07/2022 € 1.479,00*

*scadenza 30/09/2022 € 1.480,00*

*scadenza 16/12/2022 € 1.628,00.*

*Accertamenti:*

*Accertamento omesso versamento n. 4071 anno 2021 del 10/03/2023 € 3.950,00 notificato il 09/05/2023;*

*Accertamento omesso versamento n. 1283 anno 2020 del 09/03/2023 € 3.679,00 notificato il 09/05/2023;*

*Accertamento parziale versamento anno 2019 € 5.920,00 notificato il 14/06/2022;*

*Accertamento parziale versamento anno 2018 € 5.840,70 notificato il 14/06/2022;*

*Inoltre per quanto riguarda le annualità 2015 e 2016 Sorit ha notificato le ingiunzioni. Il totale residuo dovuto è pari ad € 11.691,86.*

*Risulta poi un accertamento per omesso versamento Tari 2017 notificato il 01/07/2019, Sorit sta per emettere l'ingiunzione. L'importo dovuto è di € 5.901,00 (...)"*.

**\*\*\*\*\***

### **PROVENIENZA DEI BENI**

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice del 14 maggio 1999, Rep. n°51.029/11.106 trascritto a Ravenna il 21 maggio 1999 ai numeri 7.902/5.156, non si rileva la provenienza dei beni alla XXX.

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Annamaria Conte di Alfonsine del 30 gennaio 1964 Rep. n°4.897/1711, si riporta quanto segue: "(...) ART. 1 Il Dr. XXX a mezzo del suo procuratore generale Sig. XXX – XXX cede e vende alla XXX per la quale accettata ed acquisita il Sig. XXX suo legale rapprese tante i seguenti beni:

appezzamento di terreno sito il parte in Comune di Lugo ed in parte in Comune di Alfonsine Frazione Voltana distinto in Catasto Rustico come segue: nel Comune di Lugo al Foglio 15 (quindici) con i mappali

77 (settanta setta) di ha 1.64.90 RD lire 971,52 RA £. 412,25

78 (settantotto) di ha 30.43.40 RD lire 14608,32 RA £ 7608,50 (...)"

\*\*\*\*\*

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

(Aggiornati al 04.07.2023)

### **ISCRIZIONI**

#### **art. 4533 del 26.07.2006**

IPOTECA VOLONTARIA (mutuo fondiario)

Pubblico Ufficiale: Notaio Paolo Mario Plessi in data 21.07.2006 rep. n. 71833/22530;

ISCRIZIONE: € 300.000,00

SORTE € 150.000,00

Durata 15 anni

GRAVA: Immobile sito in Comune di Lugo, Via Lunga Inferiore n. 85, censito al Catasto Fabbricati Foglio 15, map. 272 sub. 1.

#### **art. 3981 del 11.12.2018**

IPOTECA CONC AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Pubblico Ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Repertorio n. 1409/9318 del 10/12/2018

ISCRIZIONE: € 51.605,96

SORTE € 25.802,98

GRAVA: Immobile sito in Comune di Lugo, Via Lunga Inferiore n. 85,  
censito al Catasto Fabbricati Foglio 15, map. 272 sub. 1.

### **TRASCRIZIONI CONTRO**

#### **Art. 934 del 24.01.2023**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO  
IMMOBILIARE

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI  
RAVENNA, Repertorio n. 3586/2022 del 15.12.2022.

GRAVA: Immobile sito in Comune di Lugo, Via Lunga Inferiore n. 85,  
censito al Catasto Fabbricati Foglio 15, map. 272 sub. 1.

\*\*\*\*\*

### **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 di Conselice del 14 maggio 1999, Rep. n°51.029/11.106 trascritto a Ravenna il 21 maggio 1999 ai numeri 7.902/5.156, si rileva quanto segue:

*“(...) La parte venditrice, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi della legge 4.1.1968 n. 15, dichiara:*

*a) ai fini della legge 47/85, che i tre fabbricati sono stati costruiti rispettivamente uno prima del 1.9.1967, e gli altri due in base a concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Lugo in data 17.3.1981 n. 10 e in data 10.12.1970 n. 460; che è stata presentata al comune di Lugo domanda di condono edilizio in data 27.3.1986 per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria il 16.2.1998 prot. 4660 pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria il 16.2.1988 prot. 4660 di pratica di condono n. 954 e che successivamente non sono stati oggetto di interventi edilizi e di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione;*

*b) ai fini della legge 165 del 26/6/1990 di aver denunciato quanto di sua spettanza nell'ultima denuncia dei redditi per la quale è scaduto alla data odierna il termine di presentazione e pagamento.*

*Sempre ai fini della legge 47/85 per quanto occorrer possa si allega sub “B” il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lugo il 30.12.1998 prot. 33134 omessane la lettura per concorde volontà delle parti e mi dichiara che successivamente al rilascio del certificato suddetto non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. (...).*

*Si è proceduto ad effettuare un accesso agli atti presso l'Ufficio*

Tecnico dell'Unione della Bassa Romagna per prendere visione e copia delle pratiche edilizie presentate.

Si sono esaminate le seguenti pratiche:

- Pratica Edilizia **n. 460 del 10.12/1970** P.G. 12207 del 10.12.1970 (ID 22701), intestata a "XXX" relativa a "*costruire un fabbricato ad uso stalle*"; e Certificato di Abitabilità ed Agibilità Prot. N. 1607 rilasciato il 20/05/1972;
- Pratica Edilizia n. 362 bis del 01.01/1976 (ID 22699), intestata a XXX relativa, non presente nell'archivio dell'Unione della Bassa Romagna;
- Pratica Edilizia Condono **n. 32 del 02.04/1980**, P.G. 788 del 08.05.1980 (ID 22691), intestata a "XXX" relativa a "*Costruzione di capannone agricolo, ad uso ricovero macchine - variante planimetrica*"; e Certificato di Abitabilità ed Agibilità Prot. N. 13637 rilasciato il 13/01/1982;
- Pratica Edilizia **n. 10 del 1981** P.G. 632 del 17.03.1981 (ID 22707), intestata a "XXX" relativa a "*costruzione di un capannone agricolo, ad uso ricovero macchine, in Voltana di Lugo strada comunale Lunga inferiore - varianti interne ed ai prospetti*";
- Pratica Edilizia n. 149/1881 Prot. n. 2883 del 21/07/1981, intestata a "XXX" relativa a "*Costruzione stalla e trasformazione fabbricato in ricovero fieno*"; la pratica è relativa ad immobile limitrofo non oggetto della procedura;
- Pratica Edilizia n. 397/1981 Prot. n. 6613 del 17/07/1981,

- intestata a “XXX” relativa a “*recinzione*”; la pratica è relativa ad immobile limitrofo non oggetto della procedura;
- Pratica Edilizia n. 634/1981 Prot. n. 10573 del 14/09/1981, intestata a “XXX” relativa a “*varianti interne con capannone agricolo XXX – Varianti corso opera*”; la pratica è relativa ad immobile limitrofo non oggetto della procedura;
  - Pratica Edilizia Condono **n. 954 del 1988**, domanda presentata il 27.03/1986, rilasciata con Prot. n. 4660 del 16.02.1988 (ID 12345), intestata a “XXX” relativa a “*Progetto a sanatoria di opere eseguite in assenza di concessione edilizia di un capannone agricolo ad uso ricovero macchine, sito in Voltana di Lugo strada comunale Lunga Inferiore*” presentata per i capannoni 2 e 3;
  - Pratica Edilizia di Condono n. 1091, P.G. 4747 del 13.07.1988 (ID 12375), intestata a “XXX” relativa a “*Progetto a sanatoria di opere eseguite in assenza di concessione edilizia di una stalla sociale sita in Voltana in via Lunga Inferiore*”;
  - Pratica Edilizia n. 655/1991 Prot. n. 8435 del 11/04/1992, intestata a “XXX” volturata alla “XXX” relativa a “*eseguire modifiche con cambio di destinazione d’uso di fabbricati da destinare ad allevamento avicolo*”; la pratica è relativa ad immobile limitrofo non oggetto della procedura;
  - Pratica Edilizia n. 26/1993 Prot. n. 7337 del 18/03/1993, intestata alla “XX” relativa a “*esecuzione di modifiche e cambio di destinazione d’uso di fabbricati ex stalle bovini, da adibire ad allevamento avicolo*”;

la pratica è relativa ad immobile limitrofo non oggetto della procedura;

- Pratica Edilizia n. 934/1994 Prot. n. 26837 del 11/10/1994, intestata alla “XXX” relativa a “*esecuzione di modifiche e cambio di destinazione d’uso di fabbricati ex stalle bovini, da adibire ad allevamento avicolo*”; la pratica è relativa ad immobile limitrofo non oggetto della procedura;
- Pratica Edilizia n. 1236/1995 Prot. n. 37923 del 29/12/1995, intestata alla “XXX” relativa a “*Rinnovo di concessione edilizia n. 8435 del 11.04.1992*” – ATTO DI DINIEGO; la pratica è relativa ad immobile limitrofo non oggetto della procedura;
- Prot. n. 18349 del 06.05.2015 Verbale dei VVFF “*Comune di Lugo Intervento incendio capannone in via Lunga Inferiore n. 85 località Voltana*” Ministero dell’Interno Dipartimento dei Vigili del Fuoco del soccorso pubblico della difesa civile comando provinciale Ravenna (Prot. n. 4944 del 05.05.2015);
- Prot. n. 18672 del 07.05.2015 Verbale AUSL “*Sopralluogo a seguito di incendio presso l’edificio sito in Via Lunga Inferiore n. 85 a Voltana di Lugo della ditta XXX con sede legale XXX*” del Servizio Sanitario Regionale Emilia –Romagna – Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna - Dipartimento di Sanità Pubblica – Ravenna (Prot. n. 2015/0102505 del 07.05.2015);
- Prot. n. 37452 del 26.08.2015 Verbale AUSL “*Informativa relativa a XXX. Ordinanza n. 9 del 14.05.2015 emessa dal Comune di Lugo*” del

Servizio Sanitario Regionale Emilia –Romagna Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna – Dipartimento di Sanità Pubblica – Ravenna (Prot. n. 2015/0185379 del 18.08.2015);

- Prot. n. 58050 del 16.11.2016 Verbale Polizia Municipale della Bassa Romagna Ufficio Edilizia, Ambiente e Sanità “*Comunicazione di accertata violazione alle norme urbanistico/edilizie ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 – L.R. n. 23/2004*”;
- Prot. n. 6351 del 01.02.2017 Verbale Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Area Territoriale Servizio Edilizia “*Comunicazione di Avvio di Procedimento Amministrativo ai sensi dell’art. 7 della L. 241/90 e s.m.i. Violazione edilizia per lavori eseguiti in assenza di titolo abilitativo in area/immobili ubicati nel Comune di Lugo – frazione Voltana (RA), Via Lunga Inferiore n° 85. Ingiunzione di demolizione e rimessa in pristino ai sensi degli Art n° 13 (opere/interventi di nuova ostruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo); e n° 14 (Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali), della L.R. 21/10/2004 n° 23 e s.m.i.*”.

Dal confronto tra i documenti comunali visionati e lo stato di fatto si sono riscontrate alcune discrepanze.

### **Capannone 1**

Relativamente al capannone 1 non è stata reperita una pratica edilizia. Nell’atto di provenienza a firma del Notaio Paolo Mario Plessi è indicato che l’immobile è stato realizzato prima del 1967. Facendo una

ricerca è stata reperita una foto aerea dal “Volo IGM GAI 1954 (Regione Emilia – Romagna) dove è rappresentata la sagoma dell’immobile che corrisponde alla forma attuale delle strutture principali. Al momento del sopralluogo l’immobile presentava le seguenti discrepanze rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale:

- sul prospetto nord, era presente una pensilina con struttura metallica e manto in onduline di resina;
- sul prospetto est, era presente uno scheletro di una struttura metallica con pavimentazione in cemento;
- realizzazione di un’apertura su muratura portante per collegare l’edificio principale alla porzione di edificio più bassa dell’immobile, zona adibita ad uffici;
- realizzazione di apertura su muro portante ad arco e di apertura per una porta, tra gli ambienti adibiti ad uffici;
- nella porzione di edificio più bassa suddivisione del locale uffici a nord - est con la realizzazione di un piccolo locale. L’accesso a tale ambiente è stato realizzato creando una porta sul prospetto nord, su parete portante;
- realizzazione di controsoffitto nella porzione nord del capannone adibita a sala mostra e nell’edificio più basso adibito ad uffici;
- realizzazione di un soppalco con struttura metallica, collegato alla struttura esistente del locale deposito posto a sud;
- modifica delle aperture rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Chiusura di apertura nella porzione di

deposito adibito a sala esposizione, sul prospetto est, oltre a realizzazione di apertura nel locale bagno, sul prospetto ovest;

- nuova scala in cemento armato per accedere al piano primo;
- cambio d'uso dell'immobile da uso agricolo ad uso commerciale.

Si evidenzia che nel verbale della Polizia Municipale della Bassa Romagna, Ufficio Edilizia, Ambiente e Sanità, prot. n. 58050 del 16.11.2016, sono riportate le seguenti irregolarità edilizie: “(...)

- *modifiche interne del capannone ad uso officina, con realizzazione di intonaco, pavimenti e piastrellature, realizzazione di impianto elettrico.*
- *Zona ingresso – sala mostra delle dimensioni di 8,63 mt x 12,80 con h 3,53 (soffitto realizzato con pannelli in cartongesso.)*
- *Area deposito larga come il capannone stesso ( 8,63 mt) e lunga 2,90 con altezza mt 2,94.*
- *Realizzazione di un bagno con antibagno delle dimensioni di mt 2,94 x 1,65 mt e altezza 2,32.*
- *Terzo locale ad uso deposito delle dimensioni 8,65 mt x 8,72 mt con altezza minimo 5,76 e altezza massimo alla trave 7,05 allo stato grezzo con muratura faccia vista e travi in legno, il locale è stato intonacato fino ad una altezza circa di 2 mt circa.*
- *Realizzazione di soppalco in struttura metallica all'interno del locale ad uso deposito dimensioni di 6,17 mt 8,65 mt, altezza da terra 2,90 utilizzato come deposito.*
- *Dal locale mostra si accede ad un piano primo tramite una scala in*

*cemento dove è stato realizzato un ufficio, tamponato da un lato in muratura e da un lato una parete finestrata con affaccio sulla sala mostra.*

- *Nella porzione di fabbricato adiacente al corpo principale esisteva un unico locale dove sono stati creati n 3 uffici dalle dimensioni circa di mt 7,56x7,8, corrispondente allo stato concessionato.*
- *Esternamente al capannone è stato realizzata in ampliamento una struttura in pannelli isolanti delle dimensioni di mt. 7,15 x 15,00 ht mt. 2,90 ad suo deposito (...)"*.

In seguito all'accertamento della violazione alle norme urbanistico/edilizie ai sensi del DPR 380/2001 e LR 23/2004 è stata inviata notizia di reato alla procura della Repubblica presso il Tribunale di Ravenna a norma dell' art. 347 del C.P.P..

## **Capannone 2**

L'immobile nasce come capannone agricolo ma è utilizzato ad uso commerciali. Non è mai stata presentata una pratica edilizia di cambio d'uso.

L'immobile, in data 05.05.1015, è stato oggetto di un incendio che ha comportato l'intervento dei Vigili del Fuoco di Ravenna. Durante l'incendio la struttura è stata danneggiata. In particolare è collassata una porzione della copertura in eternit. In data 15.05.2015 il Sindaco di Lugo emanava Ordinanza n. 9 di messa in sicurezza e verifica statica con smaltimento rifiuti.

In data 25.03.2016 il personale del Comando di Polizia Municipale

eseguiva un sopralluogo con gli Ispettori dell'Ausl Territoriale per verificare lo stato dei luoghi e l'ottemperanza all'ordinanza sindacale.

Non essendo stata ottemperata l'Ordinanza sindacale n. 9 del 14.05.2015 di messa in sicurezza e verifica statica con smaltimento rifiuti emessa a seguito dell'incendio del fabbricato, l'Ausl ha inviato alla Procura di Ravenna notizia di reato. Per violazione dell'art. 650 CP.

### **Per quanto riguarda il capannone 3**

L'immobile nasce come capannone agricolo ma è utilizzato come capannone ad uso commerciale. Relativamente al cambio d'uso non è mai stata presentata una pratica edilizia.

Nel verbale della Polizia Municipale della Bassa Romagna, Ufficio Edilizia, Ambiente e Sanità, prot. n. 58050 del 16.11.2016, sono riportate le seguenti irregolarità edilizie: “(...)

- *Sono stati modificati in deposito materiali attinente alla ditta esistente*

#### *DATA DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE*

*La Sig.ra XXX durante il sopralluogo dichiarava che le opere sono state eseguite in economia da suo marito XXX circa nel 1998.*

*Le opere sopra descritte sono state eseguite in assenza di Permesso a Costruire, in assenza di Autorizzazione Sismica per cambio d'uso da fabbricato ad uso agricolo a fabbricato ad uso commerciale (...)."*

Si ritiene che il nuovo acquirente dell'immobile dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare eventuali opere sanabili e demolire e ripristinare le opere non sanabili, con il pagamento della relativa sanzione oltre ai diritti di segreteria. Inoltre sarà necessario

presentare una pratica sismica in sanatoria per regolarizzare le modifiche strutturali apportate alle strutture senza autorizzazione o provvedere ad eventuali ripristini. Sarà inoltre necessario presentare una pratica sismica per mettere in sicurezza le strutture del capannone 2 danneggiate dall'incendio. Le pratiche saranno redatte da un tecnico abilitato che potrà eventualmente richiedere la realizzazione di verifiche distruttive o non distruttive necessarie per capire lo stato delle strutture esistenti.

Il nuovo acquirente dovrà inoltre provvedere alla presentazione di una pratica per lo smaltimenti della copertura in eternit del capannone 2 danneggiato dall'incendio ed incaricare una ditta specializzata per l'esecuzione dei lavori.

In base agli interventi sanabili o meno si renderà inoltre necessaria l'eventuale presentazione di un aggiornamento della planimetria catastale. Si evidenzia che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti, pertanto il nuovo acquirente dovrà incaricare un tecnico abilitato per la stesura del certificato di regolarità degli impianti e incaricare un'impresa specializzata per la realizzazione dei lavori necessari per una eventuale messa a norma degli stessi.

Essendo stato realizzato un bagno, il nuovo acquirente, dovrà valutare se provvedere alla demolizione con ripristino dello stato dei luoghi o alla regolarizzazione verificando la correttezza dell'impianto fognario e provvedendo alla richiesta delle relative autorizzazioni agli scarichi necessarie.

Si evidenzia inoltre che la destinazione d'uso attuale degli immobili è

agricola e per l'utilizzo diverso degli edifici si rende necessaria la presentazione di una pratica di cambio d'uso subordinata alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

L'art. 4.6.3 Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela riporta quanto segue: *“(...) Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (usi d) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale:*

- *si stabilisce che il terreno asservito o pertinente all'edificio non potrà in seguito essere utilizzato per la realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche ai sensi del successivo Cap. 4.7;*
- *si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.*

*Per gli edifici realizzati per funzioni agricole ( uso 'd') non è comunque ammesso il cambio d'uso per un periodo di dieci anni dal completamento della loro realizzazione. (...).”*

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, a questo ha fatto seguito:

- una VARIANTE SPECIFICA Art.32 bis L.R. 20/2000. La variante, estesa all'intero territorio dell'unione, è stata approvata da ogni Consiglio Comunale e pubblicata sul BUR n°127 del 18/07/2012;

- una VARIANTE RIGUARDANTE LE ZONE DI TUTELA AEROPORTUALE IN RECEPIMENTO DEL PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE. La variante, riguardante i comuni di Bagnara di Romagna e Lugo, è stata approvata dai singoli Consigli Comunali e pubblicata sul BUR n°178 del 15/06/2016;

- una VARIANTE RIGUARDANTE LE ZONE DI TUTELA AEROPORTUALE IN RECEPIMENTO DEL PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE. La variante, riguardante i comuni di Bagnara di Romagna e Lugo, è stata approvata dai singoli Consigli Comunali e pubblicata sul BUR n°178 del 15/06/2016;

- una VARIANTE IN RIDUZIONE DELLE AREE DI ESPANSIONE ai

sensi dell'art.32 della L.R. 20/2000. La variante, estesa all'intero territorio dell'unione, è stata approvata da ogni Consiglio Comunale e pubblicata sul BUR n°120 del 17/04/2019:

- nella Tavola 1 LU “Schema di assetto strutturale degli insediamenti e della mobilità” per l'immobile non risulta nessun vincolo;
- nella Tavola 2 LU “Schema spaziale per la valorizzazione delle risorse ambientali e storico culturali” per l'immobile non risulta nessun vincolo”;
- nella Tavola 4 LU1 “Schema di assetto strutturale” l'immobile ricade in “*Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (art. 5.10)*”.

**Il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)** dell'Unione Bassa Romagna è approvato, ed è divenuto operativo con la pubblicazione sul 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, per effetto delle Deliberazioni di ogni Consiglio Comunale. A questa versione ha fatto seguito:

- una variante riguardanti l'allegato c. la variante è stata approvata dai singoli consigli comunali nel luglio/agosto del 2013;
- alcune varianti riguardanti l'articolo a-14 bis della lr 20/2000 e l'articolo 8 del dpr 160/2010. le varianti sono state approvate dai singoli consigli comunali;
- una variante riguardante gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR). la variante, riguardante i comuni di Bagnacavallo, Cotignola, Lugo, Massa Lombarda e Sant'agata sul Santerno, è stata

approvata dai singoli consigli comunali e pubblicata sul Bur n°133 del 17/06/2015;

- una variante riguardante le zone di tutela aeroportuale in recepimento del piano di rischio aeroportuale. La variante, riguardante i comuni di Bagnara di Romagna e Lugo è stata approvata dai singoli consigli comunali e pubblicata sul Bur n°178 del 15/06/2016;
- una variante in riduzione delle aree di espansione ai sensi dell'art.33 della l.r. 20/2000. La variante, estesa all'intero territorio dell'Unione, è stata approvata da ogni Consiglio Comunale e pubblicata sul Bur n°120 del 17/04/2019;
- alcune varianti riguardanti l'articolo 8 del DPR 160/2010 (procedimento articolo 53 della LR 24/2017). Le varianti sono state approvate dai singoli Consigli Comunali.

Il bene oggetto di stima è inserito:

- nella Tavola 1 LU2 Ambiti normativi – Territorio Rurale: “*Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva*” (Capo 4.6) (art 4.6.1);
- Partizioni ed elementi particolari: “*Allevamenti con possibilità di ampliamento*” (art. 4.7.6)”.

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 LU2 Tavola dei vincoli: l'immobile ricade in: Ambiente e

paesaggio: *“Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale”*  
(Scheda AP06) (100%);

Impianti e infrastrutture: *“Sede stradale e relativa fascia di rispetto”*  
(Scheda II01) (71%)”;

Storico culturale e testimoniale: *“Area a basso rischio archeologico”*  
(Scheda SCT10) (100%);

Vulnerabilità e sicurezza: *“Reticolo principale – Alluvioni poco frequenti (P2)”*  
(Scheda VS07) (100%); *“Reticolo secondario - Alluvioni frequenti (P3)”*  
(Scheda VS08) (100%); *“Aree soggette a rischio sismico: II livello”* (Scheda  
VS12) (9%); *“Aree soggette a rischio sismico: III livello”* (Scheda VS12)  
(91%); *“Approfondimento aree III livello -  $2 < IL \leq 5$  (medio)”* (Scheda VS13)  
(2%)”.

\*\*\*\*\*

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Al momento del sopralluogo (28.04.2023) gli immobili erano occupati dalla ditta XXX. Si evidenzia che il capannone 2 risultava danneggiato dall'incendio del 2015, in particolare una porzione della copertura risultava crollata. La copertura danneggiata presenta manto in eternit anch'esso in parte crollato. Si ritiene pertanto che l'immobile “Capannone 2” non presenta requisiti di sicurezza per l'utilizzo. Si evidenzia che la situazione occupazionale sarà definita dal Giudice, ai fini della vendita, i beni possono considerarsi come: **da liberarsi al decreto di trasferimento.**

\*\*\*\*\*

## **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** Immobile composto da tre corpi di fabbrica ad uso deposito – magazzino con destinazione d'uso agricola, con annessa corte, il tutto posto in Comune di Lugo (RA), via Lunga Inferiore n. 85. Il capannone 1 è stato realizzato prima del 1967. Si tratta di un capannone ad uso agricolo a cui sono state apportate delle modifiche non autorizzate per trasformarlo in sala mostra, uffici e deposito. Il capannone 2 è stato realizzato con pratica edilizia del 1970 come fienile, successivamente è stato condonato come capannone ad uso ricovero macchine agricole. Attualmente l'immobile si presenta con parte delle strutture ed in particolare la copertura danneggiate da un incendio avvenuto nel 2015, che ha compromesso sia le strutture che il manto di copertura in eternit. Il capannone 3 è stato realizzato con pratica edilizia del 1980 come capannone ad uso ricovero macchine agricole e successivamente è stato oggetto di condono nel 1986 per modifiche interne ed ai prospetti.

Catastalmente gli immobili sono identificati come D7: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non

suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Si evidenzia che a livello edilizio nascono invece come edifici con funzione agricola e non è stata presentata una pratica di cambio di destinazione d'uso da agricolo a commerciale o altro e pertanto si ritiene non corretta la categoria catastale.

Gli immobili insistono su un'area di pertinenza dalla quale si accede da via Lunga Inferiore. La corte non risulta delimitata rispetto alla limitrofa corte di altra proprietà.

Gli immobili sono stati oggetto dell'alluvione del maggio 2023.

Al momento del sopralluogo gli immobili erano occupati dalla ditta proprietaria e pertanto erano ancora presenti oggetti e arredi di proprietà della ditta stessa che non risultano essere oggetto della procedura.

## **CAPANNONE 1**

### **STRUTTURA**

- **Strutture Verticali** muratura;
- **Strutt. Orizz. (Solai)** in laterocemento.
- **Copertura** in capriate e travi in legno oltre a tavelle in laterizio.
- **Struttura Scale:** soletta scale in cemento armato.

### **• FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne** intonacate e tinteggiate in degrado.
- **Oscuranti Esterni** assenti
- **Portone ingresso:** in metallo con inferriata.

### **• FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne** in parte intonacate e tinteggiate, in parte grezze.

- **Infissi Interni** in parte in metallo ed in parte in pvc.
- **Porte interne** tamburate in legno ed al piano primo metallo e vetro.
- **Pavim. Interne** in parte in ceramica ed in parte in cemento.
- **Bagno** rivestimento e pavimento in ceramica, wc, bidet e boiler per l'acqua calda. Nell'antibagno è presente un lavabo.
- **IMPIANTI** l'impianto elettrico è in parte esterno ed in parte sottotraccia. Nel bagno è installato un boiler per l'acqua calda. Sono presenti degli split nei locali ad uso uffici. Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti e verificarne il funzionamento.
- **NOTA:** si precisa che l'immobile è adibito ad uso commerciali ma è autorizzato ad uso agricolo.
- **NOTA:** al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in parte arredato ed occupato con attrezzatura della ditta, tali elementi non sono oggetto della procedura.
- **NOTA:** l'immobile presenta diverse irregolarità edilizie già accertate con avvio del procedimento Prot n. 6351 del 01.02.2017.

## **CAPANNONE 2**

### **STRUTTURA**

- **Strutture Verticali** pilastri metallici e pannelli in c.a..
- **Copertura** in travi e reticolari in metallo con manto di copertura in eternit.
- **FINITURE ESTERNE**
- **Pareti Esterne** strutture metalliche e pannelli in c.a. a vista.
- **Portoni ingresso:** pannelli scorrevoli in metallo.

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne** strutture metalliche e pareti pannelli in c.a. a vista.

- **Infissi Interni** in metallo.

- **Pavim. Interne** in cemento.

- **IMPIANTI** l'edificio è stato oggetto di un incendio nel 2015 e al momento del sopralluogo presentava ancora i danni, in particolare parte della copertura era mancante. Per motivi di sicurezza non è stato pertanto possibile accedere all'interno dell'immobile e verificare la presenza di impianti. Si ritiene che l'incendio abbia danneggiato, oltre che alle strutture, anche gli impianti esistenti.

- **NOTA:** si precisa che l'immobile è adibito ad uso commerciali ma è autorizzato ad uso agricolo.

### **CAPANNONE 3**

#### **STRUTTURA**

- **Strutture Verticali** acciaio zincato calcestruzzo e muratura

- **Strutt. Orizz. (Solai)** in laterocemento.

- **Copertura** in travi e reticolari in acciaio zincato con manto di copertura in eternit.

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne** strutture metalliche e calcestruzzo e pareti in muratura a vista.

- **Portone ingresso:** pannello scorrevole in metallo.

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne** strutture metalliche e pareti in muratura a vista.

- **Infissi Interni** in metallo.
- **Pavim. Interne** in cemento.
- **IMPIANTI** l'impianto elettrico è con canaline esterne. Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti e verificarne il funzionamento.
- **NOTA:** si precisa che l'immobile è adibito ad uso commerciali ma è autorizzato ad uso agricolo.
- **NOTA:** al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in parte arredato ed occupato con attrezzatura della ditta, tali elementi non sono oggetto della procedura.

\*\*\*\*\*

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale complessiva degli immobili è di **mq. 1536,28 circa**, la superficie del terreno su cui insistono i fabbricati di mq 8293 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. fabbricati mq. 1536,28 x € 150,00 = € 163.790,00;

*La corte è stata valutata al 2% del valore di mercato dei fabbricati*

Sup. Comm. corte mq (6756,72\*2%= 135,13) x € 150,00 = € 20.270,17.

Considerando la presenza di discrepanze tra lo stato legittimo edilizio e lo stato di fatto si ritiene di apportare una detrazione al valore

dell'immobile. La detrazione tiene conto del fatto che il futuro acquirente dovrà provvedere, tramite tecnici abilitati, alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e provvedere al pagamento della sanzione, ipotizzata pari a 2.000 €, e dei diritti di segreteria. Tale pratica si rende necessaria per regolarizzare eventuali opere sanabili e prevedere il ripristino o la demolizione delle irregolarità edilizie non sanabili.

Essendo state apportate delle modifiche strutturali si renderà inoltre necessaria la presentazione di una pratica sismica in sanatoria per regolarizzare le irregolarità sismiche e provvedere alla messa in sicurezza del capannone 2 danneggiato dall'incendio del 2015, previa verifica delle strutture esistenti con prove distruttive e non distruttive, se ritenute necessarie dal tecnico incaricato alle verifiche strutturali.

Probabilmente si renderà inoltre necessaria la presentazione di una pratica di aggiornamento catastale per recepire gli aggiornamenti derivanti dalla pratica edilizia in sanatoria e regolarizzare la categoria catastale.

Per ottenere l'agibilità degli immobili sarà inoltre necessaria la presentazione di una pratica di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità e dei relativi allegati (ad esempio eventuale pratica di autorizzazione allo scarico ed eventuale adeguamento dell'impianto fognario esistente per la messa a norma dello stesso).

Non essendo state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti, il nuovo acquirente dovrà incaricare un tecnico abilitato per la redazione di un certificato di conformità degli impianti ed eventualmente provvedere a far eseguire i lavori necessari per la messa a norma degli

impianti esistenti.

Nelle decurtazioni apportate al valore dell'immobile è stato valutato di considerare i costi dei lavori che il nuovo acquirente dovrà sostenere per mettere in sicurezza il capannone 2 danneggiato dall'incendio. In particolare sono state apportate delle decurtazioni ipotizzando di dover presentare una pratica di smaltimento della copertura in eternit, interventi per la rimozione e trasporto in discarica autorizzata ed inoltre interventi per la demolizione delle strutture del capannone 2 danneggiate dall'incendio.

Si valuta pertanto un importo da decurtare ipotizzato pari a € 78.000.

Il valore commerciale dell'unità immobiliare si ritiene di € 105.857,53.

n°	DESCRIZIONE	h	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE			percentuale di proprietà	VALORE DI MERCATO	
				A = coeff. dest. uso	Sup. commerciale (Sup. lorda x A x B)	B = livello qualità.		euro/mq sup. virtuale	valore
<b>CAPANNONE 1</b>									
1	capannone agricolo		296,85 mq	100%	296,85 mq	100%	1	150,0 €/mq	€ 44.527,20
	superficie capannone =		296,85 mq	sup. commerciale =	296,85 mq			<b>VALORE =</b>	<b>€ 44.527,20</b>
<b>CAPANNONE 2</b>									
2	capannone agricolo		580,83 mq	100%	580,83 mq	0%	1	150,0 €/mq	€ -
	superficie capannone =		580,83 mq	sup. commerciale =	580,83 mq			<b>VALORE =</b>	<b>€ -</b>
<b>CAPANNONE 3</b>									
3	capannone agricolo		658,60 mq	100%	658,60 mq	100%	1	150,0 €/mq	€ 98.790,00
	superficie capannone =		658,60 mq	sup. commerciale =	658,60 mq			<b>VALORE =</b>	<b>€ 98.790,00</b>
	sup. commerciale totale =				1536,28 mq				<b>€ 163.587,37</b>
<b>CORTE</b>									
4	corte		6756,72 mq	2%	135,13 mq	100%	1	150,0 €/mq	€ 20.270,17
	superficie corte =		6756,72 mq	sup. commerciale =	135,13 mq			<b>VALORE =</b>	<b>€ 20.270,17</b>
	<b>VALORE TOT =</b>								<b>€ 183.857,53</b>
Detrazioni ipotizzate per presentare una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare e demolire le irregolarità edilizie non sanabili, e relativa sanzione. Detrazioni per presentare una pratica sismica per sanare le irregolarità sismiche e per ripristinare la sicurezza del capannone 2, ed eventuali prove e saggi per investigare le strutture esistenti. Detrazioni per presentazione pratica di aggiornamento catastale. Detrazioni per presentazione pratica SCEA e relativi allegati (eventuale autorizzazione allo scarico). Detrazioni per redazione di certificati di conformità degli impianti a firma di un tecnico abilitato e/o messa a norma degli impianti esistenti. Detrazioni per pratica e smaltimento copertura in eternit del capannone 2. Detrazioni per smaltimento strutture capannone 2 danneggiate dall'incendio.									€ 78.000,00
Valore commerciale								€	105.857,53
Detrazione per vendita pronto realizzo								€	15.857,53
<b>VALORE FINALE =</b>								<b>€</b>	<b>90.000,00</b>

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: **€ 90.000,00 (novantamila/00).**

\*\*\*\*\*

\*\*\*

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

Riolo Terme, 23 settembre 2023

il CTU

ing. Federica Abete