

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 92/2021 R.G.E.

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

GEOM. ANDREA MENELLI

Via Candiano, 1 – 48122 Ravenna

Tel. 0544 591110 - Fax 0544 591110 - Cell. 338 9517373

MAIL studiomenelli@libero.it - PEC andrea.menelli@geopec.it

Ravenna, 09 settembre 2022



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/2021 R.G.E.

Promosso da:

(avvocato -----)

Contro:

Creditori intervenuti

(avvocato -----)

(avvocato -----)

* * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Sopralluogo eseguito in data 16/08/2022:

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione, inserita nel contesto di un edificio condominiale in Ravenna, località San Pietro in Vincoli, via Giotto n. 1.

L'appartamento, situato al secondo piano dell'edificio (senza ascensore), è raggiungibile da vano scala condominiale il cui ingresso è prospiciente la corte comune; a quest'ultima si accede tramite accesso pedonale dalla via Giotto.

Esso è composto da corridoio di ingresso diretto sul vano soggiorno-cucina, camera da letto, bagno, disimpegno e ripostiglio.

Fanno parte dell'unità immobiliare una cantina al piano terra con accesso da corte comune e da un corridoio comune, nonché una piccola corte esclusiva al piano terra: al piano terra si trova infine il posto auto scoperto di pertinenza dell'abitazione.



La struttura portante dell'edificio è verosimilmente costituita da un telaio di travi e pilastri in c.a. mentre quella del tetto, a falde inclinate è realizzata con travi portanti in legno lamellare e tavolato in legno, lasciato a vista sui vani sottostanti; le murature perimetrali e le tramezzature interne sono in laterizio, i solai interpiano sono presumibilmente in laterocemento, il manto di copertura in laterizio; esternamente le pareti sono finite ad intonaco civile tinteggiato. Lo stato di manutenzione generale della unità oggetto di valutazione è discreto. I pavimenti sono in monocottura, le porte interne sono in legno tamburato, le aperture esterne hanno infissi in legno con vetrocamera e non sono dotate di sistema di oscuramento. L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas, con caldaia autonoma e radiatori in alluminio; anche l'utenza acqua è autonoma. La abitabilità si è formata per silenzio assenso a far data dal 01/05/2001.

Superficie reale calpestabile: abitazione circa mq 81.20, cantina mq 5.31 circa

Superficie lorda: abitazione: mq.82.80 di cui mq 13.22 di altezza inferiore a mq. 1.80; cantina mq. 6.54; posto auto scoperto mq. 12.50; area cortilizia esclusiva mq. 28.30 circa

- Superficie commerciale: abitazione mq. 88,89
- Posto auto scoperto: mq. 12.50

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo del 16/08/2022) viene allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione dell'immobile.

CONFINI

La cantina a piano terra confina con: ragioni ----- (sub. 4), ragioni ----- e ----- (sub. 11) e disimpegno comune (sub.29), salvo altri.

Il posto auto scoperto a piano terra confina con: ragioni ----- (sub. 5), ragioni ----- (sub. 21) e con area di manovra comune (sub. 32).

La corte esclusiva a piano terra confina con: ragioni ----- e ----- (sub. 6), ragioni ----- (sub. 11) e area e vialetto comune (sub. 30)



L'abitazione al piano secondo confina con: ragioni ----- (sub. 6), ragioni ----- (sub.7), ragioni ----- (sub. 9) e disimpegno e vano scale comune (sub. 27).

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

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO
NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

I dati catastali contenuti sia nell'atto di pignoramento e sia nella relativa nota di trascrizione sono aggiornati.

PROPRIETA'

Come detto, dal punto di vista catastale, gli immobili risultavano alla data del 09/09/2022 intestati a:

-----, codice fiscale -----, **proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.**

PROVENIENZA DEL BENE

Come risulta dal certificato notarile redatto dal Notaio Giorgio Castiglioni di Bologna e depositato agli atti:

Alla signora -----, sopra generalizzata, in regime di separazione dei beni, la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione, è pervenuta per scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio FABBRI ALESSANDRO del 07/12/2010 Rep. 5875/2968, trascritto a Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 14777 reg. Gen. 24853 del 29/12/2010, dalla società [REDACTED] [REDACTED] titolare della piena proprietà.

Alla società -----, sopra generalizzata, la piena proprietà dei predetti immobili, all'epoca distinti alla sezione S foglio 97 mappale 86 subalterni 10-11-12-8 era pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio MALTONI MARCO del 04/04/2008 rep. 11909/7531, trascritto a Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part.



5369 Reg. Gen. 9160 del 28/04/2008, dalle signore -----, titolare della nuda proprietà e -
----- titolare dell'usufrutto.

Alla signora -----, sopra generalizzata, la nuda proprietà dei predetti immobili, era pervenuta per atto di donazione a ministero Notaio EMANUELE EDOARDO ERRIGO del 18/11/1991 Rep. 97834/7831, trascritto a Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 10729 Reg. Gen. 15889 del 03/12/1991, dalla signora ----- sopra generalizzata, titolare della piena proprietà che si riserva l'usufrutto generale sua vita natural durante proprietà.

Alla signora ----- fu -----, sopra generalizzata, la piena proprietà pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio RENZO GUANI (GNANI n.d.r.) del 13/05/1937, trascritto a Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 1282 Reg. Gen. 1467 del 02/06/1937, dai signori ----- fu ----- e ----- fu ----- titolari della piena proprietà.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Come risulta dal certificato notarile redatto dal Notaio Giorgio Castiglioni di Bologna e depositato agli atti:

TRASCRIZIONI:

verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 9883 Reg. Gen. 14285 del 07/07/2021,

a favore:-----,

Codice Fiscale:-----

Contro: -----

Codice Fiscale: -----, titolare della piena proprietà

Titolo: Atto di pignoramento dell'Unep Tribunale di Ravenna sede: Ravenna (RA) del 27/06/2021 Rep. 223.



Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 12132 Reg. Gen. 20210 del 23/09/2008,

a favore: -----

Codice Fiscale:-----

Contro: -----,

Codice Fiscale:,

Titolo: scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio FABBRI ALESSANDRO del 18/09/2008 Rep. 4989/2420.

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al foglio -- mappale --, oltre ad altro.

ISCRIZIONI:

ipoteca volontaria iscritta trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 5747 Reg. Gen. 24854 del 29/12/2010, per la somma di Euro 302.968,00 a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 151.484,00 da restituire in anni 30

a favore: -----,

Codice Fiscale: -----, che elegge domicilio -----;

Contro: -----

Codice Fiscale: -----, titolare della piena proprietà,

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio FABBRI ALESSANDRO del 07/12/2010 rep. 5876/2969.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

Dalle ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono risultate altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sopra riportate.



Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi i seguenti:

- iscrizione di cui all'art. 5747 del 29/12/2010
- trascrizione di cui all'art. 9883 del 07/04/2021

PLANIMETRIE E DATI CATASTALI

Si è provveduto alla estrazione delle visure e planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ravenna; dall'esame delle stesse si è rilevato che: come anzidetto l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana ---, Foglio ---, Particella ----, subalterni ----.

Le planimetrie in atti sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutata direttamente attraverso la scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio FABBRI ALESSANDRO del 07/12/2010 Rep. 5875/2968, trascritto a Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 14777 reg. Gen. 24853 del 29/12/2010. Pertanto, rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogante, dalle indagini esperite non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

Dalla comunicazione di Ravenna Entrate in data 04/05/2022, risultano pendenze pregresse a carico dell'esecutata in corso di notifica, per IMU dovuta relativamente agli anni 2018-2019-2020 e per un importo complessivo di Euro 1.906,00.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Sulla base del sopralluogo svolto in data 16/08/2022 l'immobile risulta non occupato; dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità ipotecarie, (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti etc.) si rimanda al



paragrafo “Atti pregiudizievoli” in cui vengono indicati anche quelli 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”. Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Dalla comunicazione del 04/08/2022 da parte dell'Amministratrice del Condominio, [REDACTED]

[REDACTED] risulta quanto segue:

l'importo annuo indicativo delle spese ordinarie è pari ad € 310,00/420,00. Si precisa che l'importo è comunque da intendersi indicativo in quanto, da un anno all'altro, le voci di spesa possono comunque subire delle oscillazioni;

non risultano spese straordinarie ad oggi deliberate.

poiché il bilancio chiude al 31/12/2022 le quote ad oggi insolute risultano essere: Preventivo anno 2022 (anno in corso - estratto): € 418,40; Consuntivo anno 2021 (anno precedente - estratto): € 2.214,02 di cui € 1.195,69 per spese legali; saldo insoluto relativo agli anni precedenti il 2021 pari a € 2.132,59.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Ravenna, l'edificio entro cui è allocato l'appartamento relazionato è catalogato nell'ambito dell' Art. VIII.6.10 “Complessi e/o edifici preesistenti al tessuto” a prevalente destinazione residenziale con ampie pertinenze a cui si applica $U_f \leq 0.30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ e gli altri parametri di cui all'art. VIII.6.4 c1. Qualora la Sc esistente sia pari o eccedente tale indice, è ammesso un ampliamento una tantum max di m^2 100 di Sc. Per gli edifici di valore tipologico documentario o di valore testimoniale si applica la specifica disciplina;

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso il Comune di Ravenna ovvero secondo



quanto in parte riportato nell'atto di provenienza, sussistono i seguenti titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/1985 P.G. 71578/86;
- Permesso per demolizione parziale P.G. 20016/93 del 16/06/1994;
- D.I.A. P.G. 12161 del 08/02/2008;
- D.I.A. per variante in corso d'opera P.G. 28665/2008 del 07/04/2008;
- D.I.A. per variante in corso d'opera P.G. 28112/2010 del 19/03/2011;
- Richiesta del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità P.G. 9709/2011 del 31/01/2011; Conformità Edilizia attestata a far data dal 01/05/2011;

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura del futuro acquirente con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico del Comune di Ravenna, sulla base del sopralluogo e del rilievo sommario e generale svolti non sono emerse difformità.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogante, secondo quanto desunto dalle visure catastali e ipotecarie effettuate dal sottoscritto CTU, nonché dai titoli di provenienza sopra citati, il diritto della debitrice esecutata risulta essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultano gravati da tali pesi.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

L'immobile è già censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, come meglio evidenziato nei capitoli precedenti.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, in quanto – come più dettagliatamente esposto nel paragrafo “Planimetria e dati catastali” – non sussistono difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

Non sussistono variazioni culturali o cambi d'uso, permanendo la destinazione delle unità ad



abitazione e/o servizi alla abitazione.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Per quanto l'immobile dovrà intendersi trasferito a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature dei locali ad uso abitazione e servizi, sulla base dei grafici rinvenuti in Comune, dei rilievi eseguiti e delle planimetrie catastali in atti, ragguagliandole poi, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi.

Abitazione, cantina, posto auto scoperto e area cortilizia scoperta:

abitazione: circa mq. 69.60 di superficie lorda con altezza regolamentare, pari a mq. 69.60 di superficie ragguagliata;

abitazione: circa mq. 13.22 di superficie lorda con altezza inferiore a ml. 1.80, pari a mq. 9.92 di superficie ragguagliata;

cantina: circa mq. 6.54 di superficie lorda, pari a mq. 6.54 di superficie ragguagliata;

posto auto scoperto: mq. 12.50 di superficie lorda, pari a mq. 12.50 di superficie ragguagliata

corte esclusiva: mq 28.30 di superficie lorda, pari a mq 2.83 di superficie ragguagliata.

Complessivamente quindi la superficie commerciale della abitazione è di mq 88,89 mentre quella del posto auto scoperto è pari a mq. 12.50

I COEFFICIENTI INDIVIDUATI SONO I SEGUENTI:

Locali ad uso abitazione piano secondo:

altezza regolamentare: 100% - altezza inferiore a ml. 1.80: 75%

Cantina piano terra: 100%

Posto Auto Scoperto: 100%

Area Cortilizia: 10%

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dell'unità immobiliare,



della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato, esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura, considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2021, per la fascia suburbana, zona San Pietro in Vincoli, categoria E11, destinazione residenziale, come di seguito

- abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (min/max):

€/mq = 1000,00 / 1500,00 (valore locativo €/mq = 3.70-5.50)

- posto auto scoperto in stato conservativo normale (min/max):

€/mq = 300,00 / 450,00 (valore locativo €/mq = 1.10-1.60)

Ciò stante, si assume il seguente valore di mercato unitario, considerando in particolare la vetustà e la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione €/mq 1000,00 (valore locativo €/mq = 3.70)
- posto auto scoperto €/mq 300,00 (valore locativo €/mq = 1.10)

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, essendo l'immobile non occupato e comunque da liberare al decreto di trasferimento (come espresso nel paragrafo "situazione occupazionale") e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possono ritenersi comprese nello stato



conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, in ragione in particolare delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene. Si ritiene opportuno pertanto non applicare alcun deprezzamento in merito.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, non essendo emerse difformità dai titoli edilizi, come segnalato nello specifico paragrafo, non si applica alcun deprezzamento.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come riferimento il valore dell'abitazione pari a €/mq. 1000,00.

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

valore abitazione	mq	88.89 x €/mq	1,000.00	€	88,890.00	
valore posto auto scoperto	mq	12.50 x €/mq	300.00	€	3,750.00	
sommano				€	92,640.00	
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo					€	-
restano				€	92,640.00	
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale						
restano				€	92,640.00	
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene -15,00%					-€	13,896.00
restano				€	78,744.00	
<u>valore da inserire nel bando[1]</u>					€	79,000.00
<u>[1]Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori</u>						
locazione abitazione	mq	88.89 x €/mq	3.70	€	328.89	
locazione posto auto	mq	12.50 x €/mq	1.10	€	13.75	
sommano		totale mese		€	342.64	

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

ED EVENTUALI ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE

Dall'atto di provenienza dell'immobile e dalle visure effettuate risulta proprietario



dell'immobile pignorato:

-----, codice fiscale -----, **proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

DIVISIBILITÀ

Per le caratteristiche intrinseche della unità immobiliare, non si ritiene che possa questa essere comodamente divisibile.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Rimandando per la completa descrizione ai capitoli precedenti, il compendio oggetto di valutazione si può così descrivere:

Piena proprietà di appartamento posto al piano secondo senza ascensore di edificio condominiale, formato da ingresso su soggiorno con angolo cucina, disimpegno, camera da letto, bagno, ripostiglio; vi sono inoltre posto auto scoperto, cantina al piano terra e piccola corte pertinenziale accessibile da corsello comune.

Superficie reale calpestabile: abitazione circa mq 81.20, cantina mq 5.31 circa

Superficie lorda: abitazione: mq.82.80 di cui mq 13.22 di altezza inferiore a mq. 1.80; cantina mq. 6.54; posto auto scoperto mq. 12.50; area cortilizia esclusiva mq. 28.30 circa

- Superficie commerciale: abitazione mq. 88,89
- Posto auto scoperto: mq. 12.50

FORMAZIONE IN LOTTI

Si rimanda a quanto espresso al capitolo “DIVISIBILITA”

CODICE FISCALE DEI DEBITORI ESECUTATI

Il codice fiscale di -----, è il seguente: c.f -----

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI ESECUTATI

Come risulta dal certificato rilasciato il 27/04/2022 dal Comune di Ravenna, la signora ----- risulta cancellata per irreperibilità il 07/06/2018.



Dalla scrittura privata autenticata del Notaio FABBRI ALESSANDRO del 07/12/2010 Rep. 5875/2968, trascritto a Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 14777 Reg. Gen. 24853 del 29/12/2010, risulta che l'esecutata ha dichiarato di essere coniugata, legalmente separata dal proprio coniuge e di trovarsi in regime di separazione dei beni.

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

L'immobile risulta libero; non si acquisisce quindi il certificato di residenza storico.

PENDENZA DI CAUSE RELATIVE A DOMANDE GIUDIZIALI

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare non risulta trascritta alcuna domanda giudiziale.

EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare non risultano trascritti provvedimenti di assegnazione della casa familiare.

EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA

Non sono state formulate istanze di proroga.

DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA PERIZIA

Lo scrivente procede al deposito telematico dell'elaborato peritale provvedendo altresì all'invio di copia della perizia ai creditori costituiti e al debitore via PEC e/o via posta raccomandata, impegnandosi a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti e della nota professionale dei compensi.

CONCLUSIONI

Come già descritto, il bene è stato acquisito dall'esecutato in proprietà come bene personale.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:



Appartamento al piano secondo con cantina, posto auto scoperto e corte esclusiva al piano terra	Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Ravenna, via Giotto n.1 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Foglio ----, Particella ---- subb. -- e --	Euro 79.000,00
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

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

Ravenna, 09/09/2022

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
Geom. Andrea MENELLI
(documento firmato digitalmente)



ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione planimetrica
4. Documentazione amministrativa
5. Documentazione ipotecaria
6. Tabella dei valori di riferimento
7. Titolo d'acquisto (atto di provenienza)
8. Documentazione anagrafica
9. Stralcio degli strumenti urbanistici
10. Riscontro Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione
11. Certificazione Settore Entrate Comunali
12. Allegato "A"

