

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

=====

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

=====

SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI MILANO

FALLIMENTO N. 551/2020

Giudice Delegato:

DOTT. LUCA GIANI

=====

SENTENZA DI FALLIMENTO

Con sentenza dichiarativa di fallimento Rep. 551 del Tribunale di Milano (MI) del 24.11.2020, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 26.03.2021 all'art. n. 4208, a favore di XXX con richiedente il Notaio XXX di Pioltello (MI), sono stati colpiti i seguenti beni:

N.C.E.U. del Comune di Ravenna (RA), Fg. 113,

- mapp. n. 1043, sub. 10, cat. A/3.

Il bene è intestato a:

- XXX, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

=====

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito dalla piena proprietà di un'unità immobiliare in fabbricato condominiale ad uso residenziale, denominato "Condominio Praiamare", sita in Comune di

Ravenna (RA), località Lido Adriano, viale Donizetti n. 104, costituita da un appartamento al piano terra e primo, formato da soggiorno con angolo cottura e ripostiglio, n. 2 camere da letto, bagno, e balcone a livello (accessibile dalle camere da letto), e porzione di corte, per una superficie commerciale complessiva di mq. 65,00 circa. Oltre a diritto di uso esclusivo, perpetuo e gratuito di una porzione di area condominiale.

=====

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene risulta oggi così identificato:

- **C. T. del Comune di Ravenna (RA), Fg. 113,**

➤ **mapp. n. 1043**, Ente Urbano.

- **N.C.E.U. del Comune di Ravenna (RA), sez. RA, Fg. 113, mapp. 1043,**

➤ **sub. 10, unità immobiliare:** P.T-1, viale Gaetano Donizetti n. 104, cat. A/3, cl. 1, vani 3, rendita € 209,17.

Catastalmente questo bene risulta intestato a:

- XXX, **per la quota di 1/1 di piena proprietà.**

Il mappale in oggetto risulta confinare con: ragioni XXX, ragioni XXX, parti comuni, viale Donizetti e viale Verdi, salvo altri.

=====

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall'atto di compravendita a Rogito del Notaio XXX di Conselice (RA), del Collegio Notarile del Distretto di Ravenna, del 17.12.2016, Rep. n. 97234/41581 e trascritto a Ravenna (RA) il 30.12.2016, reg. part. 14345, si legge che: *“Nella compravendita sono comprese le comproprietà condominiali tali a norma di legge e segnatamente dell'area coperta e delle*

parti e cose comuni del fabbricato F, dell'area scoperta dell'intero complesso insistente sul mappale 850 e di tutti i servizi comuni all'interno del complesso "PRAIA MARE" insistente sui mappali 859 e 850.". In particolare la proprietà, in sede di sopralluogo, ha informato lo scrivente di aver diritto ad un posto auto scoperto privo di alcuna indicazione. Dal regolamento di Condominio (art. 5) relativamente al posto auto si legge che: *"Ogni condomino dispone di un posto auto e solo quello deve occupare. Rif. Planimetria Generale.*". Tuttavia si precisa che a riguardo del posto auto non risulta né alcuna trascrizione a favore specifica, né alcun richiamo nel sopra citato atto di compravendita.

Inoltre sempre nell'atto a Rogito del Notaio XXX di Conselice (RA), del Collegio Notarile del Distretto di Ravenna, del 17.12.2016, Rep. n. 97234/41581 e trascritto a Ravenna (RA) il 30.12.2016, reg. part. 14345, si legge che: *"La presente compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto si trova, con garanzia che sul medesimo non gravano privilegi di qualsiasi genere, fatta eccezione per una servitù a favore dell'ENEL trascritta a Ravenna il 24.6.1983 art. 5043, nonché per un'ipoteca iscritta a Ravenna il 19.07.2004 art. 3802 a favore della XXX, a garanzia di un debito estinto, la Banca provvederà alla cancellazione dell'ipoteca ai sensi della Legge 2.4.2007 n. 40.*".

In ultimo nel su detto atto si legge ancora: *"L'uso e l'amministrazione delle parti e cose comuni dell'intero complesso condominiale sono disciplinate dalle norme di legge vigenti in materia e dal regolamento di condominio.*".

Ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. Cpc, modificato con Legge n.

132/2015, si precisa che, dalla certificazione ipotecaria in atti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate a carico di parte esecutata e dagli atti notarili di provenienza, il bene oggetto della presente procedura non risulta gravato da ulteriori censi, livelli o usi civici.

=====

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E L'ATTO DI SENTENZA DI FALLIMENTO

Non si rileva alcuna discrepanza tra l'attuale identificazione catastale relativamente all'immobile in oggetto e l'atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva. Si evidenzia come catastalmente l'immobile sia sito in viale Donizetti n. 104, mentre per l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ravenna (RA), risulti in viale Verdi n. 104.

=====

PROPRIETA', C.F., STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE AL MOMENTO DI ACQUISTO DEI BENI

Il bene in oggetto risulta attualmente essere intestato a:

- XXX, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Lo stato civile della sig.ra XXX, come certificato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Milano (MI), risulta coniugata con il sig. XXX, avendo contratto tra loro matrimonio a Milano (MI) il 26.05.1996 (atto trascritto presso l'Ufficio di Stato Civile il giorno 11.06.1996), e che il regime patrimoniale della loro famiglia è quello della comunione legale dei beni. Al momento dell'acquisto del bene, come riportato nell'atto di compravendita, la sig.ra XXX, "*... acquistava con denaro personale come conferma il coniuge signor XXX, la piena proprietà del seguente immobile*" e pertanto l'immobile

in contratto non fa parte della comunione legale dei beni perché acquistato con denaro personale.

=====

SPESE CONDOMINIALI, ASSICURAZIONI, ONERI, ECC.

Relativamente all'immobile oggetto della presente procedura, sito in Comune di Ravenna (RA), località Lido Adriano, viale Donizetti n. 104, si segnala che fa parte di un complesso condominiale denominato "Praiamare". Al momento del sopralluogo le utenze di luce elettrica e gas da rete urbana risultavano funzionanti, come l'utenza dell'acqua che risulta di natura condominiale. Per tale immobile risulta amministratore ufficialmente riconosciuto lo studio di XXX, con sede in Lido Adriano (RA), viale Marziale Allende n. 13. Per tale immobile le spese condominiali ordinarie da bilancio preventivo dal 01.06.2021 al 30.05.2022 risultano pari a € 645,38 all'anno. Dal rendiconto di esercizio per le spese al 31.05.2021, emerge che per tale immobile risultano arretrati pari a complessivi € 3.133,56. Di tale importo, gli arretrati relativi agli ultimi due anni d'esercizio, ricavati dai bilanci ordinari forniti dall'amministratore (anni 2019/2020 e 2020/2021) risultano pari a complessivi € 2.130,30 (€ 1.260,30 dal 01.06.2019 al 31.05.2020 ed € 869,77 dal 01.06.2020 al 31.05.2021). Pertanto tale importo resterà a carico dei possibili futuri acquirenti e verrà detratto dal valore finale di stima.

Per quanto riguarda l'assicurazione, l'intero immobile risulta coperto da polizza condominiale globale sottoscritta con XXX (polizza n. 2016/02/6121872), e pertanto anche l'unità in oggetto risulta coperta.

=====

PROVENIENZA DEI BENI

Come si rileva anche dalla Certificazione Ipotecaria agli atti, l'esecutata sig.ra XXX è divenuta proprietaria del bene oggetto della presente procedura tramite atto di compravendita a rogito del Notaio XXX di Conselice (RA) del giorno 17.12.2016 Rep. n. 97234/41581, trascritto a Ravenna il 30.12.2016 Reg. part. 14345, dalla sig.ra XXX.

Anteriormente la sig.ra XXX era divenuta proprietaria del su detto bene con atto di compravendita a rogito del Notaio XXX di Rozzano (MI) del 17.09.2007 Rep. n. 140436/15403, trascritto a Ravenna il 13.10.2007 Reg. part. 14799 dalla sig.ra XXX.

A sua volta la sig.ra XXX era divenuta proprietaria del medesimo bene con atto di compravendita a rogito del Notaio XXX di Conselice (RA) del giorno 30.06.2004 Rep. n. 64893/18088, trascritto a Ravenna il 19.07.2004 Reg. part. 11235 dai sig.ri XXX (4/6), XXX (1/6) e XXX (1/6).

I sig.ri XXX, erano divenuti a loro volta proprietari:

- per la quota di 1/6 ciascuno con successione in morte del sig. XXX, avvenuta il 29.03.1998, con successiva trascrizione di denuncia di successione registrata il 21.09.2001 all'Ufficio del Registro di Roma (RM) e successivamente trascritta a Ravenna (RA) in data 14.05.2008 Reg. part. 6138;
- per la quota di 1/2 della sola sig.ra XXX, con atto del Tribunale di Forlì (FC) di decreto di trasferimento immobiliare del 21.11.1989, presentato a Ravenna il 18.12.1989 e successivamente variato il 19.08.2010 per fallimento della XXX ed a favore dei coniugi XXX e

XXX, in regime di comunione dei beni.

Anteriormente il bene in oggetto spettava in piena ed esclusiva proprietà, alla sopra citata XXX in forza di giusti e legittimi titoli.

=====

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 05.07.2021)

Nel ventennio, come riportato anche sulla Certificazione Ipotecaria agli atti, la porzione immobiliare sopra descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

Art. 508 del 14.02.2019

IPOTECA GIUDIZIALE (derivante da DECRETO INGIUNTIVO)

A FAVORE di: XXX;

CONTRO: XXX, per le seguenti quote:

- **Unità negoziale 1: quota di 1/1 di piena proprietà;**
- **Unità negoziale 2: quota di 1/1 di piena proprietà.**

Atto Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano (MI) del 18.01.2019.

CAPITALE: € 9.679,59

TOTALE: € 20.000,00

GRAVA sui seguenti immobili:

- Unità negoziale 1: altri immobili esclusi dalla presente procedura;
- Unità negoziale 2: immobili siti in Ravenna (RA), località Lido Adriano, viale Donizetti n. 104 e censiti al N.C.E.U del Comune di Ravenna (RA), Fg. 113, mapp. 1043, sub. 10.

=====

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 4208 del 26.03.2021

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A FAVORE di: XXX;

CONTRO: XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Atto Giudiziario Pubblico Ufficiale DEL Tribunale di Milano (MI), del 24.11.2020, Rep. n. 551.

GRAVA: Immobili siti in Ravenna (RA), località Lido Adriano, via viale Gaetano Donizetti n. 104 e censiti al N.C.E.U del Comune di Ravenna (RA), Fg. 113, mapp. 1043, sub. 10.

=====

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Non si rilevano omissioni fiscalmente rilevanti.

=====

REGIME FISCALE

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.

=====

REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

La signora XXX è divenuta proprietaria del bene oggetto della presente procedura, **sito in Ravenna (RA), località Lido Adriano, viale Gaetano Donizetti n. 104**, con atto di compravendita a rogito del Notaio XXX di Conselice (RA) del giorno 17.12.2016 Rep. n. 97234/41581.

In particolare su questo atto si legge che: “...il fabbricato di cui l’immobile in oggetto è parte è stato costruito in base a Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Ravenna il 28.11.1978 n. 1919/78 P.G. 244209 del 27.7.1977 e successive varianti n. 1006/81 del 9.6.1981 e n. 121/82 del 17.2.1982, quindi per la porzione in oggetto è stata presentata DIA per modifiche interne in data 30.07.2004 prot. n. 58470/04 e che successivamente non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione.”.

Per tale immobile presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n. 1919/78 del 28.11.1978, P.G. 24420/77, rilasciata dal Comune di Ravenna (RA), vista la domanda presentata dalla XXX per “costruzione di complesso residenziale” in Lido Adriano – comparto “C”.
- Concessione n. 1006/81 del 11.05.1981, P.G. 38918/80, rilasciata dal Comune di Ravenna (RA), vista la domanda presentata dalla XXX per “variante ad edificio residenziale” in Lido Adriano.
- Concessione Edilizia n. 121/82 del 17.02.1982, Prot. n. 37905/81, rilasciata dal Comune di Ravenna (RA), vista la domanda presentata dal XXX per “varianti a complesso residenziale residenziale” in Lido Adriano viale Petrarca.
- Richiesta di Certificato di Abitabilità / Agibilità sanitaria e dichiarazione di ultimazione dei lavori, P.G. n. 10326 del 16.03.1983, presentata al Comune di Ravenna per opere site in Lido Adriano, via Donizetti dalla XXX. Tale domanda contiene il nulla osta al rilascio dell’Ufficio Edilizia e dell’Ufficio Sanitario limitatamente ad alcune unità immobiliari, ma non

per l'unità oggetto della presente relazione. Sarà cura dei possibili futuri acquirenti provvedere alla regolarizzazione del titolo di abitabilità.

- Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.), P.G. 58470 del 29.07.2004, presentata al Comune di Ravenna (RA), dalla sig.ra XXX per “manutenzione straordinaria” in immobile sito in Lido Adriano, viale Donizetti n. 104.

Vista la non recente edificazione, non è stato possibile reperire alcuna certificazione relativa agli impianti presenti.

Per tale l'immobile si segnala la presenza del Certificato A.P.E. n. 06590-061005-2013, rilasciato il 16.08.2013 e con validità sino al 16.08.2023, rilasciato e compilata dal tecnico geom. XXX. Tale attestato riporta che l'immobile ricade in classe energetica “F”.

Dal sopralluogo effettuato, per tale immobile si segnala una discrepanza tra quanto regolarmente edificato/condonato e lo stato attuale dell'immobile:

- Realizzazione, in assenza di alcuna autorizzazione, di un bagno cieco con wc e lavandino nel locale “servizio” al piano terra. Tale opera “abusiva”, non rispetta alcuna norma igienico sanitaria e pertanto sarà cura dei possibili futuri acquirenti provvedere alla rimozione ed al ripristino dello stato dei luoghi come originariamente autorizzati/concessionati. I costi per il ripristino di tale opera saranno forfettariamente detratti dal valore finale di stima.
- Assenza del certificato di abitabilità.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non rilevate, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.

Urbanisticamente i beni oggetto di stima sono inseriti in un'area destinata:

➤ dal Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.):

“R.U.E. 2 Componente di zona – Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 – Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra, tessuto saturo (art. VI.37, art. VIII.6.4 c1 e art. VIII 6.5)”;

“R.U.E. 2 Componente di zona – Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 – Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra (art. VI.34)”;

“R.U.E. 2 Componente perimetrale – Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, paesaggi, Contesti paesaggistici locali – 7.6 Marina di Ravenna – Lido Adriano (art. II.7, art. IV.1.4 c.2)”;

“R.U.E. 2 Componente perimetrale – Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina (art. II.18 c.5, art. IV.1.14 c.8)”;

“R.U.E. 2 Componente perimetrale – Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche – Zona 4 (art. IV.1.13)”.

=====

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo (01.07.2021) si constatava che l'immobile oggetto della presente procedura era detenuto ed occupato dalla sig.ra XXX

(esecutata). Tale condizione è stata certificata anche dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Ravenna (in allegato); tuttavia dalle ricerche presso tali uffici è emerso che sono in corso accertamenti degli organi preposti finalizzati alla verifica sull'effettiva occupazione dell'immobile.

Ai fini della presente esecuzione, sarà considerato: da liberare al decreto di trasferimento.

=====

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile pignorato, della sua destinazione e consistenza, non è opportuna, né giustificata la vendita in più lotti. Pertanto la u.i. sarà venduta in **un unico lotto**.

=====

DESCRIZIONE DEI BENI

- **UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE.** Il bene oggetto del presente lotto è costituito da un'unità immobiliare in complesso condominiale ad uso residenziale, denominato "Condominio Praiamare", sito in Comune di Ravenna (RA) località Lido Adriano, viale Donizetti n. 104, oltre ad accesso carrabile da viale Verdi. L'intero complesso residenziale si trova fronte mare, a ridosso dello stradello retrostante gli stabilimenti balneari. Nello specifico l'unità in oggetto è all'interno di un edificio a schiera e risulta costituita da un appartamento posto ai piani terra e primo, composto, soggiorno con angolo cottura e servizio (P.T.), n. 2 camere da letto, bagno, balcone a livello (P.1.) di proprietà esclusiva; oltre al diritto di uso esclusivo, perpetuo e gratuito di una porzione di area condominiale ad uso area cortiliva.

- **STRUTTURA ABITAZIONE**

- **Strutture Verticali.** In cemento armato, tamponato in muratura.

- **Strutt. Orizz. (Solai).** In latero cemento.

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne.** In muratura, intonacate e tinteggiate.

- **Infissi Esterni.** Scuroni in alluminio alle aperture.

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne.** Intonacate e tinteggiate.

- **Strutta Scale.** In muratura.

- **Infissi Interni.** Finestre in alluminio e vetrocamera. Porte in legno semplice.

- **Pavim. Interne.** In ceramica.

- **Cucina.** Rivestita in ceramica con tozzetti 10 x 10.

- **Bagno P.1.** Con n. 2 sanitari in ceramica bianca e box doccia; le pareti sono rivestite in ceramica.

- **IMPIANTI**

- **Gas.** Caldaia autonoma interna (locale servizio al P.T.), con metano dalla rete urbana.

- **Termico.** Con radiatori ad alette; caldaia interna.

- **Altri.** Sono inoltre presenti: impianto idrico (con rendiconto condominiale), elettrico, televisivo.

- **ACCESSORI**

- **Balcone.** A livello, con parapetto in muratura e pavimento in ceramica.

- **Corte.** Diritto di uso esclusivo, perpetuo e gratuito di una porzione di area condominiale ad uso area cortiliva.

Corre l'obbligo di segnalare, come riportato anche nel precedente capitolo "Regolarità Edilizia", che nel locale servizio al piano terra è stato realizzato, in assenza di alcuna autorizzazione, di un bagno cieco con wc e lavandino. Tale opera "abusiva", non rispetta alcuna norma igienico sanitaria e pertanto sarà cura dei possibili futuri acquirenti provvedere alla rimozione ed al ripristino dello stato dei luoghi come originariamente autorizzati/concessionati. I costi per il ripristino di tale opera saranno forfettariamente detratti dal valore finale di stima.

Ulteriormente si evidenzia come l'unità immobiliare in oggetto sia priva del certificato di agibilità/abitabilità. Sarà pertanto cura dei possibili futuri acquirenti provvedere alla regolarizzazione.

Vista la non recente edificazione si osserva che non è stato possibile reperire alcuna certificazione di conformità relativa agli impianti presenti.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non rilevate, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.

• **CONSIDERAZIONI GENERALI:** I materiali e le finiture del fabbricato sono di normale qualità. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione risulta normale, vista anche la non recente edificazione. Si segnalano importanti tracce di umidità con relativo distacco d'intonaco, in particolare nel locale letto.

Si ritiene di evidenziare la particolare importanza del complesso in oggetto, che come sopra riportato, si trova fronte mare, con accesso diretto allo stradetto retrostante gli stabilimenti balneari.

=====

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale dell'immobile oggetto della presente procedura, desunta dai progetti presentati in Comune, comprensiva delle aree dei manufatti di pertinenza regolarmente edificati e della superficie dell'area scoperta, secondo le Norme Tecniche per la sua determinazione, che costituisce pertinenza esclusiva è di:

- Superfici principali abitazione (calcolate in misura del 100%):
- **mq. 61,71**;
- Superfici balcone (calcolate in misura del 25%): **mq. 1,46**;
- Superfici corte uso esclusivo (calcolate in misura del 10%): **mq. 2,29**;

Totale superfici Lotto: (61,71 + 1,46 + 2,29) = mq. 65,46.

=====

CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile descritto, 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: Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (tabella valori O.M.I. in allegato), Agenzie Immobiliari locali, Catasto di Ravenna, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” ed a livello locale dal “Rapporto del mercato immobiliare a Ravenna e Provincia” e dalle Associazioni di Categoria.

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, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale del bene in oggetto, considerato libero*, sarebbe:

- Superficie commerciale abitazione:
mq. 65,46 x €/mq 1.600,00 = € 104.736,00;
- Spese da detrarre per spese condominiali insolute, relative agli ultimi due anni, che resteranno a carico dei possibili futuri acquirenti:
€ 2.130,30;
- Spese da detrarre per ripristino dei luoghi per opere prive di autorizzazione e richiesta certificato abitativo : € 6.000,00;

Totale LOTTO: € 104.736,00 - € 2.130,30 – 6.000,00= € 96.605,70 per la piena proprietà.

Considerato infine che **l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobile che sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e in cui si trova, in assenza di garanzia per vizi del bene, si ritiene equo ridurre il valore di stima in misura forfettaria predeterminata di circa il 10%, portando il valore finale di stima pari a:**

LOTTO UNICO € 90.000,00 (novantamila/00).

=====

Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 27.09.2021

il CTU