

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

=====

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

=====

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. N. 70/2021

=====

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare Rep. 916 del Tribunale di Ravenna, notificato il giorno 07.05.2021 e successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 04.06.2021 all'art. n. 8080, a favore di XXX, con sede a Conegliano (TV), rappresentata e difesa dall'avv. XXX del Foro di Forlì - Cesena, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in via Fortis n. 18 di Forlì (FC), sono stati pignorati i seguenti beni:

A) N.C.E.U. del Comune di Cervia (RA), Fg. 27,

- mapp. n. 564, sub. 1, cat. A/2;
- mapp. n. 564, sub. 2, cat. A/2;
- mapp. n. 564, sub. 3, cat. A/2;
- mapp. n. 564, sub. 4, cat. C/6;
- mapp. n. 564, sub. 5, cat. C/6;
- mapp. n. 564, sub. 6, cat. L – lastrico solare;
- mapp. n. 564, sub. 7, cat. L – lastrico solare;
- mapp. n. 564, sub. 8, cat. CO – corte.

I beni oggetto di pignoramento sono intestati a:

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

=====

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

Oggetto della presente procedura risulta un fabbricato ad uso abitazione composto da più unità immobiliari e relativa corte, sito in Cervia (RA), località Castiglione di Cervia, alla via Ragazzena n. 111 e così costituiti:

- 1) Subalterno n. 1: piena proprietà di appartamento sito al solo piano terra costituito da soggiorno, cucina/pranzo, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto e disimpegno. Per una superficie commerciale complessiva di mq. 95,92 circa;
- 2) Subalterno n. 2: piena proprietà di appartamento sito al piano primo, accessibile tramite scali comuni, costituito da soggiorno/cucina, n. 2 bagni, n. 3 camere da letto, disimpegni e n. 4 balconi/terrazzi a livello. Per una superficie commerciale complessiva di mq. 124,27 circa;
- 3) Subalterno n. 3: piena proprietà di appartamento sito al piano secondo, accessibile tramite scale comuni, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere da letto, disimpegno, oltre a balcone e terrazzo a livello. Per una superficie commerciale complessiva di mq. 102,10 circa;
- 4) Subalterno n. 4: piena proprietà di garage sito al piano terra, accessibile sia tramite passaggio carrabile su corte comune, sia tramite porta interna dal sub. 1, è costituito da un locale principale, un locale di servizio ed un bagno. Per una superficie commerciale complessiva di mq. 21,62 circa;
- 5) Subalterno n. 5: piena proprietà di garage sito al piano terra, accessibile tramite rampa carrabile su corte comune. Per una superficie commerciale

complessiva di mq. 10,06 circa;

6) Subalterno n. 6: piena proprietà di lastrico solare al piano terzo dell'immobile, accessibile tramite scale comuni. Per una superficie commerciale complessiva di mq. 8,93 circa;

7) Subalterno n. 7: piena proprietà di lastrico solare al piano terzo dell'immobile, accessibile tramite scale comuni. Per una superficie commerciale complessiva di mq. 13,54 circa.

Oltre a corte e tutte le parti comuni, identificate dal sub. 8, del mappale 564 del Fg. 27 del Comune di Cervia (RA).

=====

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano oggi così identificati:

- **C. T. del Comune di Cervia (RA), Fg. 27,**

➤ **mapp. n. 564**, Ente Urbano, mq. 631.

- **N.C.E.U. del Comune di Cervia (RA), Fg. 27, mapp. 564,**

➤ **sub. 1, unità immobiliare**: P.T., via Ragazzena n. 111,
cat. A/2, cl. 1, vani 5,5, rendita € 553,90;

➤ **sub. 2, unità immobiliare**: P.1., via Ragazzena n. 111,
cat. A/2, cl. 1, vani 5,5, rendita € 553,90;

➤ **sub. 3, unità immobiliare**: P.2., via Ragazzena n. 111,
cat. A/2, cl. 1, vani 5, rendita € 503,55;

➤ **sub. 4, unità immobiliare**: P.T., via Ragazzena n. 111,
cat. C/6, cl. 2, mq. 30, rendita € 159,59;

➤ **sub. 5, unità immobiliare**: P.T., via Ragazzena n. 111,
cat. C/6, cl. 2, mq. 20, rendita € 106,39;

- **sub. 6, unità immobiliare:** P.3., via Ragazzena n. 111,
cat. F/5, mq. 37;
- **sub. 7, unità immobiliare:** P.3., via Ragazzena n. 111,
cat. F/5, mq. 52.

Catastralmente questi beni risultano intestati a:

- XXX, per la sola quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

- **sub. 8, unità immobiliare:** P.T-1-2-3, via Ragazzena n. 111,
B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile).

Catastalmente questo bene risulta intestato a:

- XXX.

Il mappale in oggetto (n. 564) risulta confinare con: mappale n. 235 (immobile multifamiliare), mappale n. 37 (immobile multifamiliare), area demaniale, via Ragazzena, salvo altri.

=====

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall'atto di compravendita a Rogito del Notaio XXX di Cesena (FC), del Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Forlì e Rimini, del 28.12.2005, Rep. n. 24026/9091, registrato a Cesena il 24.01.2006 al n. 407 Mod. 1T e successivamente trascritto a Forlì (FC) il 26.01.2006, reg. part. 1448, si legge che: *“La vendita comprende ogni accessione, accessorio, pertinenza e dipendenza, ed avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova e si possiede dalla Società venditrice a lei pervenuta per atto pubblico ricevuto da me Notaio in data 19/03/2002 Rep. N. 19.258 Racc. N. 6.627, Reg.to a Cesena in data 04/04/2002 n. 1139/IV e trasc.tto in data 23/03/2002*

all'art. 4181.”.

Ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. Cpc, modificato con Legge n. 132/2015, si precisa che, dalla certificazione notarile in atti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate a carico di parte esecutata e dagli atti notarili di provenienza, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da ulteriori censi, livelli o usi civici.

=====

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Non si rileva alcuna discrepanza tra l'attuale identificazione catastale relativamente agli immobili in oggetto e l'atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva.

Corre l'obbligo di segnalare che l'atto di pignoramento sopra richiamato ha colpito anche il sub. 8 del mappale 564 del Foglio 27 del Catasto Fabbricati del Comune di Cervia. Tale subalterno identifica un Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) corrispondente all'area di corte, alla scala ed al disimpegno al piano terzo. Tuttavia tale subalterno non è mai stato trasferito all'esecutato sig. XXX, in quanto non risulta indicato nel sopra richiamato atto di compravendita a rogito del Notaio XXX, del 28.12.2005, Rep. n. 24026/9091 e catastalmente risulta ancora in carico alla XXX.

=====

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

I beni, oggetto della presente procedura, identificati dai subb. nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 risultano intestati a:

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

Il solo subalterno n. 8 – Bene Comune Non Censibile (oggetto di pignoramento), risulta intestato a:

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

Lo stato civile del sig. XXX (esecutato), come certificato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Solaro (MI), risulta coniugato con la sig.ra XXX, avendo contratto tra loro matrimonio a Longiano (FC) il 28.09.1991, con annotazione di scelta del regime di separazione dei beni.

Ulteriormente si segnala la costituzione di un fondo patrimoniale tra i coniugi, a Rogito del Notaio XXX di Milano (MI), Repertorio n. 43635/14812 del 17.07.2012, trascritto a Ravenna il 25.07.2012 all'art. 8059. In tale fondo patrimoniale, relativamente agli immobili oggetto della presente procedura, si legge che: "...sono di piena proprietà del sig. XXX. ... I diritti sui beni costituenti il fondo patrimoniale continueranno a spettare al solo signor XXX mentre l'amministrazione dei beni stessi è regolata dall'art. 180 del Codice civile. I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere validamente alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il semplice consenso di entrambi i coniugi senza necessità di autorizzazione giudiziale, anche in presenza di figli minori."

=====

SPESE CONDOMINIALI, ASSICURAZIONI, ONERI, ECC.

Per tutti gli immobili oggetto della presente procedura si segnala quanto segue:

- al momento del sopralluogo non sono emerse rendicontazioni di possibili spese di gestione comuni;

- relativamente ai soli fabbricati ad uso abitativo (subb. nn. 1, 2 e 3) le utenze di acqua, luce e gas risultavano funzionanti;
- relativamente all'esistenza di assicurazioni, al momento del sopralluogo, non è stato possibile avere informazioni in merito all'eventuale loro sottoscrizione.

=====

PROVENIENZA DEI BENI

Come si rileva anche dalla Relazione Notarile a firma del Notaio XXX (agli atti), il sig. XXX è divenuto proprietario dei beni oggetto della presente procedura, tramite atto di compravendita a rogito del Notaio XXX di Forlì (FC) del giorno 28.12.2005 Rep. n. 24026, dalla XXX.

Precedentemente la XXX era divenuta proprietaria dei beni con atto del Notaio XXX di Forlì (FC) del giorno 19.03.2002 Rep. n. 19258, dai sig.ri XXX.

I sig.ri XXX erano divenuti proprietari della quota di 1/2 ciascuno in data 31.01.2001, in forza di ricongiungimento di usufrutto per morte della sig.ra XXX (voltura n. 123341.1/2002).

In precedenza, con atto del Notaio XXX di Cervia (RA) del 19.03.1999, Rep. N. 135597 i sig.ri XXX erano divenuti proprietari della quota di 5/30 ciascuno per la piena proprietà e titolari della nuda proprietà per la quota di 10/30 ciascuno, oltre alla sig.ra XXX usufruttuaria in ragione di 20/30.

Anteriormente al ventennio i beni in oggetto, identificati con altri dati catastali, erano intestati ai sig.ri XXX per la quota di proprietà di 2/30 ciascuno, oltre alla sig.ra XXX proprietaria per la quota di 20/30.

=====

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 02.03.2022)

Nel ventennio, come riportato anche nella Relazione Notarile, agli atti, le porzioni immobiliari sopra descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

Art. 3281 del 28.12.2012

IPOTECA VOLONTARIA (derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario)

A FAVORE di: XXX, con sede a Cesenatico (FC);

CONTRO: XXX, **in qualità di terzo datore di ipoteca per la quota di 1/1 di piena proprietà (limitatamente all'unità negoziale n. 2).**

Atto Notaio XXX (FC) del 11.12.2012, Rep. n. 30926/14046.

CAPITALE: € 700.000,00

TOTALE: € 1.400.000,00

GRAVA sui seguenti immobili:

- Immobile n.1: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 1;
- Immobile n.2: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 2;
- Immobile n.3: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 3;
- Immobile n.4: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 4;
- Immobile n.5: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U

del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 5;

- Immobile n.6: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U

del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 6;

- Immobile n.7: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U

del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 7;

- Immobile n.8: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U

del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 8;

N.B.: oltre ad altri beni non oggetto della presente procedura.

=====

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 8059 del 25.07.2012

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

A FAVORE di: XXX, per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni; - XXX, per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

CONTRO: XXX, per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Atto Notaio XXX (MI), del 17.07.2012, Rep. n. 43635/14812.

GRAVA sui seguenti immobili:

- Immobile n.1: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U

del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 1;

- Immobile n.2: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U

del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 2;

- Immobile n.3: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U

del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 3;

- Immobile n.4: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 4;
- Immobile n.5: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 5;
- Immobile n.6: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 6;
- Immobile n.7: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 7;
- Immobile n.8: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 8
- Immobile n.9: sito a Cervia (RA) e censito al C.T. del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, Ente Urbano.

=====

Art. 9183 del 02.08.2017

DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA ATTI SOGGETTI A
TRASCRIZIONE

A FAVORE di: XXX, con sede a Gerenzano (VA), P.IVA 02887260129;

CONTRO: XXX; - XXX.

Domanda giudiziale del Tribunale di Monza (MI), del 05.07.2017, Rep. n.
16855.

GRAVA sui seguenti immobili:

- Immobile n.1: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 1;
- Immobile n.2: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 2;

- Immobile n.3: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 3;
- Immobile n.4: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 4;
- Immobile n.5: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 5;
- Immobile n.6: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 6;
- Immobile n.7: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 7;
- Immobile n.8: sito a Cervia (RA) e censito al C.T. del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, Ente Urbano;
- Immobile n.9: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 8.

=====

Art. 8080 del 04.06.2021

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE di: XXX, con sede a Conegliano (TV);

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

Atto Pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna (RA), del 07.05.2021, Rep. n. 916/2021.

GRAVA sui seguenti immobili:

- Immobile n.1: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 1;
- Immobile n.2: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U

- del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 2;
- Immobile n.3: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 3;
 - Immobile n.4: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 4;
 - Immobile n.5: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 5;
 - Immobile n.6: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 6;
 - Immobile n.7: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 7;
 - Immobile n.8: sito a Cervia (RA), via Ragazzena n. 111 e censito al N.C.E.U del Comune di Cervia (RA) al Fg. 27, mapp. 564, sub. n. 8.

=====

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Si segnala che i beni in oggetto appartengono ad un fondo patrimoniale costituito in data 17.07.2012 con atto a rogiti del Notaio XXX di Milano (MI), Repertorio n. 43635/14812 del 17.07.2012, trascritto a Ravenna il 25.07.2012 all'art. 8059. In tale fondo patrimoniale, relativamente agli immobili oggetto della presente procedura, si legge che: *"...sono di piena proprietà del sig. XXX. ... I diritti sui beni costituenti il fondo patrimoniale continueranno a spettare al solo signor XXX mentre l'amministrazione dei beni stessi è regolata dall'art. 180 del Codice civile. I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere validamente alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il semplice consenso di entrambi i coniugi senza*

necessità di autorizzazione giudiziale, anche in presenza di figli minori.”.

In riferimento a tale procedura si precisa che al momento della sottoscrizione dell'ipoteca volontaria (titolo esecutivo) a rogito del Notaio XXX di Cesena (FC) del 11.12.2012, Rep. n. 30926/14046, trascritto a Ravenna il 28.12.2012 all'art. 3281, la sig.ra XXX ha prestato il proprio consenso alla concessione di ipoteca sui beni facenti parte del sopra richiamato fondo patrimoniale.

=====

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

Il signor XXX (esecutato) è divenuto proprietario dei beni oggetto della presente procedura tramite atto di compravendita a rogito del Notaio XXX di Forlì (FC) del giorno 28.12.2005 Rep. n. 24026, dalla XXX.

In particolare tale atto all'Art. 3) si legge che: *“... dichiara che i lavori di costruzione del fabbricato, nella sua precedente consistenza, sono stati iniziati in data antecedente all'1.0.1967. La Società venditrice dichiara inoltre che sono stati adottati i seguenti provvedimenti autorizzativi:*

- *Concessione in sanatoria in data 01.03.1995 istruttoria n. 1263;*
- *Concessione edilizia del 26/06/2003 n. 130/726 per variante in corso d'opera alla Concessione n. 278/1241 del 1999 e parziale sanatoria per modalità esecutive;*

- *Permesso di Costruire n. 1493 del 3/12/2003 variante per ampliamento e sopraelevazione alla concessione n. 130/726 del 2003.*

La Società venditrice dichiara inoltre che sono stati eseguiti lavori edilizi comunicati al Comune di Cervia con Denuncia di Inizio Attività in data 29/01/2004 Prot. N. 4153; in data 11/11/2004 prot. N. 52532; ed in data 03/03/2005 Prot. N. 9050.

La Società venditrice dichiara infine che è stato rilasciato dal Comune di Cervia il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità in data 14/11/2005 n. 119 e che ad oggi non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori che ne possano limitarne la commerciabilità.”.

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

- Concessione Edilizia n. 522/1950, Prot. n. 5190 del 27.10.1950, rilasciata dal Comune di Cervia (RA), al sig. XXX per costruzione di casetta operaia in Cervia, frazione Castiglione, via Ragazzena;
- Pratica di Sanatoria Edilizia n. 1263 – Concessione in Sanatoria n. 575 del 16.03.1999, Prot. n. 6778/95, rilasciata dal Comune di Cervia, alla sig.ra XXX per opere di ampliamento e ristrutturazione di unità abitativa sita in Castiglione di Cervia, via Ragazzena n. 111;
- Concessione n. 278/1241 del 18.10.1999, Prot. N. 34520/99, rilasciata dal Comune di Cervia, per ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato di civile abitazione ubicato in Castiglione di Cervia, via Ragazzena n. 111;
- Autorizzazione sismica a costruire, P.G. 50326 del 18.12.2002, rilasciata dal Comune di Cervia, per lavori di adeguamento sismico di fabbricato residenziale e sanatoria, sito in località Castiglione, via Ragazzena n. 111;

- Autorizzazione sismica a costruire, P.G. 20728 del 26.05.2003, rilasciata dal Comune di Cervia, per lavori di adeguamento sismico di fabbricato residenziale sito in località Castiglione, via Ragazzena n. 111;
- Certificazione Sismica, P.G. 23285 dell'11.06.2003, rilasciato dal Comune di Cervia, per lavori di adeguamento sismico di fabbricato residenziale sito in località Castiglione, via Ragazzena n. 111;
- Concessione n. 130/726 del 26.06.2003, prot. N. 25888/03 del 09.05.2002, rilasciata dal Comune di Cervia, per variante in corso d'opera alla Concessione n. 278/1241 del 1999 e parziale sanatoria per modalità esecutive, per fabbricato residenziale sito in via Ragazzena n. 111 a Castiglione di Cervia;
- Permesso di Costruire n. 1493 del 03.12.2003, Prot. n. 50397/03, rilasciato dal Comune di Cervia, per variante per ampliamento e sopraelevazione alla Concessione n. 130/726, per fabbricato residenziale sito in via Ragazzena n. 111 a Castiglione di Cervia;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 80/F del 29.01.2004, Prot. n. 4153, del Comune di Cervia (RA), richiesta dal sig. XXX per variazioni minori in corso d'opera" in Castiglione di Cervia, via Ragazzena n. 111;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 1337/F dell'11.11.2004, Prot. n. 52532, del Comune di Cervia (RA), richiesta dal sig. XXX per variazioni minori in corso d'opera" in Castiglione di Cervia, via Ragazzena n. 111;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 227/F del 03.03.2005, Prot. n. 9050, del Comune di Cervia (RA), richiesta dal sig. XXX per opere su immobile sito in Castiglione di Cervia, via Ragazzena n. 111;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 119 del 14.11.2005, Prot.

n. 54489/05, rilasciata dal Comune di Cervia (RA), al sig. XXX per fabbricato per immobile residenziale distinto in N.C.E.U. al Fg. 27, mappale n. 564;

- Istruttoria n. 52/aa/2012, prot. n. 3787 del 27.01.2012 del Comune di Cervia, per interventi di manutenzione straordinaria e sanatoria, in immobile sito a Castiglione di Cervia, via Ragazzena n. 111.

Per tale immobile non è stata reperita alcuna certificazione relativa agli impianti, vista la non recente edificazione.

Ulteriormente risultano le seguenti certificazioni energetiche (APE):

- Sub. 1: Certificato n. 01870-072672-2014, classe energetica D, redatto dall'ing. XXX, e valido sino al 30.05.2024;
- Sub. 2: Certificato n. 01870-072674-2014, classe energetica D, redatto dall'ing. XXX, e valido sino al 01.05.2024;
- Sub. 3: Certificato n. 01870-072666-2014, classe energetica E, redatto dall'ing. XXX, e valido sino al 30.05.2024;
- Sub. 4: tale unità risulta inserita nel medesimo certificato del sopra richiamato subalterno n. 1.

Dal sopralluogo effettuato, si segnalano le seguenti discrepanze tra quanto regolarmente edificato/concessionato e lo stato attuale dell'immobile:

- Sub. 1: diversa disposizione della finestra del locale bagno;
- Sub. 1: realizzazione di una finestratura nel locale wc con parziale rimozione del vetro mattone;
- Sub. 1: posizionamento di un lavandino nel locale disimpegno antistante il wc;
- Sub. 1: posizionamento di una stufa a legna nel locale soggiorno, con

apertura sulla parete esterna e posizionamento di una canna fumaria metallica esterna in assenza di alcuna comunicazione e soprattutto in assenza di alcuna certificazione e rispetto delle norme di sicurezza;

- Sub. 2: diversa disposizione della finestra del locale bagno;
- Sub. 2: tamponamento in muratura di una porta finestra per accedere dal locale soggiorno al terrazzo sul lato est;
- Sub. 3: diverso posizionamento della porta di accesso al locale letto;
- Sub. 3: catastalmente viene riportato un terrazzo accessibile dal locale letto, mentre nello stato dei luoghi e nei grafici di progetto non viene riportato;
- Sub. 3: diverso utilizzo del locale catastalmente indicato come cucina, che risulta usato come camera da letto;
- Sub. 3: mancato aggiornamento della planimetria catastale (locale cucina e locale soggiorno);
- Sub. 4: rimozione del tramezzo tra il locale garage ed il locale sottoscala per creare un ulteriore vano;
- Sub. 4: realizzazione di una finestratura sulla facciata esterna del locale sottoscala;
- Sub. 4: realizzazione di un lucernaio in vetro mattoni sul vano delle scale comuni;
- Sub. 5: realizzazione di una porta sulla parete esterna.

Tutte le opere sopra elencate, risultano prive di qualsiasi autorizzazione e pertanto sarà cura dei possibili futuri acquirenti provvedere prioritariamente al ripristino dello stato originario dei luoghi, o qualora possibile alla loro regolarizzazione.

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 vigente Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) del Comune di Cervia (RA) a:

- Territorio Urbanizzato (PRG 1987);
- Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale;
- Dossi di ambito fluviale recente;
- Terreni interessati da bonifiche storiche di pianura;
- Area protetta EUAP0181: Parco del Delta del Po;
- Aree di potenziale allagamento;
- Alveo, art. 2 ter PAI;
- Area di distanze di rispetto dai corpi idrici, art. 10 PAI;
- Area di tiranti idrici 0 – 50 cm.

=====

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo (03.02.2022), svolto in presenza del Custode avv. XXX e del sig. XXX (delegato dell'esecutato), la situazione occupazionale degli immobili risultava la seguente:

A) **Sub. 1:** occupato dal sig. XXX, in forza di contratto di locazione del 28.02.2020, registrato a Cesena il 28.02.2020 al N. 1105 Mod. 3T, della durata di anni quattro (con scadenza al 27.02.2024). Il corrispettivo previsto pari ad € 500,00 mensili, risulta congruo con la tipologia di immobile ed ai canoni di locazione della zona. Ai fini della presente esecuzione, sarà

considerato: **occupato con titolo**;

B) **Sub. 2**: occupato dai sig.ri XXX, in forza di contratto di locazione del 29.01.2019, registrato telematicamente a Cesena il 23.01.2019 al N. 477 Mod. 3T, della durata di anni quattro (con scadenza al 09.02.2023). Il corrispettivo previsto pari ad € 450,00 mensili, risulta congruo con la tipologia di immobile ed ai canoni di locazione della zona. Ai fini della presente esecuzione, sarà

considerato: **occupato con titolo**;

C) **Sub. 3**: occupato dal sig. XXX, in forza di contratto di locazione del 09.09.2016, registrato a Cesena il 09.09.2016 al N. 4221 Mod. 3T, della durata di anni quattro, rinnovabile per la stessa durata (con scadenza al 14.09.2024). Il corrispettivo previsto pari ad € 400,00 mensili, risulta congruo con la tipologia di immobile ed ai canoni di locazione della zona. Ai fini della presente esecuzione, sarà considerato: **occupato con titolo**;

D) Sub. 4: occupato dal sig. XXX in forza di contratto di locazione del 06.04.2021, registrato telematicamente a Saronno il 09.04.2021 al N. 1194 Mod. 3T, della durata di anni otto (con scadenza al 06.04.2029). Il corrispettivo previsto pari ad € 1.920,00 annuali, risulta interamente compensato per quattro anni alla luce di “lavori eseguiti” dal conduttore ed allegati al sopra richiamato contratto con un documento del 27.02.2018. Tuttavia tale compensazione del canone, alla luce dell’assenza di alcun documento contabile, non risulta congrua. Ai fini della presente esecuzione, sarà considerato: **occupato con titolo**;

E) Sub. n. 5: detenuto dal sig. XXX, ed occupato da materiale di varia natura di proprietà degli affittuari degli altri immobili in assenza di alcun titolo. Ai fini della presente esecuzione, sarà considerato: da **liberare al decreto di**

trasferimento:

F) Subb. nn 6, 7: detenuti dal sig. XXX e non occupati da nessuno. Ai fini della presente esecuzione, saranno considerati: **liberi al decreto di**

trasferimento

F) Sub. 8: in riferimento a tale unità B.C.N.C., come già evidenziato nel capitolo “Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato”, si segnala che tale subalterno non è mai stato trasferito all’esecutato sig. XXX, in quanto non risulta indicato nel sopra richiamato atto di compravendita a rogito del Notaio XXX, del 28.12.2005, Rep. n. 24026/9091 e catastalmente risulta ancora in carico alla XXX.

=====

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili pignorati, della loro destinazione e consistenza, nonché della loro disposizione, è opportuna e giustificata la vendita in più lotti. Pertanto le u.i. saranno vendute in **tre lotti** così identificati:

LOTTO A: Immobili siti in Castiglione di Cervia (RA), via Ragazzena n. 111, **censiti al N.C.E.U. del Comune di Cervia (RA), al Fg. 27, mapp. n. 564, subb. nn. 1 (appartamento P.T.) e 4 (garage):**

LOTTO B: Immobili siti in Castiglione di Cervia (RA), via Ragazzena n. 111, **censiti al N.C.E.U. del Comune di Cervia (RA), al Fg. 27, mapp. n. 564, subb. nn. 2 (appartamento P.1.) e 5 (garage):**

LOTTO C: Immobili siti in Castiglione di Cervia (RA), via Ragazzena n. 111, **censiti al N.C.E.U. del Comune di Cervia (RA), al Fg. 27, mapp. n. 564, subb. nn. 3 (appartamento P.2.), 6 e 7 (lastrici solari P.3.).**

Si precisa che il subalterno n. 8 – Bene Comune Non Censibile – identifica la corte, le scale comuni ed il disimpegno al piano terzo, considerate porzioni comuni a tutte le unità che formano i sopra indicati lotti.

=====

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO A

• **UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE.** I beni oggetto del presente lotto sono costituiti da:

- **Subalterno n. 1:** piena proprietà di appartamento sito al solo piano terra costituito da soggiorno, cucina/pranzo, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto e disimpegno;
- **Subalterno n. 4:** piena proprietà di garage sito al piano terra, accessibile tramite passaggio su corte comune, e comunicante direttamente col precedente sub. 1 tramite porta interna, risulta costituito da un locale principale, un locale di servizio ed un bagno.

• **STRUTTURA ABITAZIONE**

- **Strutture Verticali.** In muratura.
- **Strutt. Orizz. (Solai).** In laterocemento.

• **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne.** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Esterni.** Finestre in legno con vetrocamera ed avvolgibili plastici.

Porta d'ingresso di sicurezza.

• **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne.** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni.** Finestre in legno semplice con vetrocamera.

- **Pavim. Interne.** Interamente in ceramica.
- **Cucina.** Rivestita in ceramica.
- **Bagno.** Con tre sanitari in ceramica e vasca; le pareti sono rivestite in ceramica.
- **WC.** Con due sanitari in ceramica e doccia con scarico a pavimento; le pareti sono rivestite in ceramica.

- **IMPIANTI**

- **Gas.** Caldaia murale autonoma esterna, con metano dalla rete urbana.
- **Termico.** Radiatori in alluminio. Caldaia murale esterna.
- **Altri.** Sono inoltre presenti: impianto idrico, elettrico, televisivo.

- **ACCESSORI**

- **Garage (Sub. 4).** Accessibile sia dalla corte tramite passaggio carrabile, sia dall'appartamento tramite porta interna. E' costituito da un locale principale con apertura verso l'esterno con portone in vetro ed alluminio, un locale di servizio ed un bagno. Tali locali presentano pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica, porte in legno semplice. Il bagno possiede tre sanitari in ceramica e vasca. Tutti i locali sono riscaldati con radiatori in alluminio e sono alimentati dalla caldaia dell'appartamento (sub. 1) del presente lotto. Sono presenti anche le predisposizioni per gli scarichi e gli allacci.

Come ben evidenziato nel precedente capitolo relativo alla regolarità edilizia, si segnalano ancora una volta le seguenti discrepanze tra quanto regolarmente edificato/concessionato e lo stato attuale dell'immobile:

- Sub. 1: diversa disposizione della finestra del locale bagno;
- Sub. 1: realizzazione di una finestratura nel locale wc con parziale

rimozione del vetro mattone;

- Sub. 1: posizionamento di un lavandino nel locale disimpegno antistante il wc;
- Sub. 1: posizionamento di una stufa a legna nel locale soggiorno, con apertura sulla parete esterna e posizionamento di una canna fumaria metallica esterna in assenza di alcuna comunicazione e soprattutto in assenza di alcuna certificazione e rispetto delle norme di sicurezza;
- Sub. 4: rimozione del tramezzo tra il locale garage ed il locale sottoscala per creare un ulteriore vano;
- Sub. 4: realizzazione di una finestratura sulla facciata esterna del locale sottoscala;
- Sub. 4: realizzazione di un lucernaio in vetro mattoni sul vano delle scale comuni;

Tutte le opere sopra elencate, risultano prive di qualsiasi autorizzazione e pertanto sarà cura dei possibili futuri acquirenti provvedere prioritariamente al ripristino dello stato originario dei luoghi, o qualora possibile regolarizzato.

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 sono di normale qualità. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione risulta decisamente modesto, con evidenti tracce di umidità alle pareti ed in alcuni casi con conseguente distacco dell'intonaco.

=====

LOTTO B

- **UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE.** I beni oggetto del presente lotto sono costituiti da:

- **Subalterno n. 2:** piena proprietà di appartamento sito al piano primo, accessibile tramite scali comuni, costituito da soggiorno/cucina, n. 2 bagni, n. 3 camere da letto, disimpegni e n. 4 balconi/terrazzi a livello.
- **Subalterno n. 5:** piena proprietà di garage sito al piano terra, accessibile tramite rampa carrabile su corte comune.

- **STRUTTURA ABITAZIONE**

- **Strutture Verticali.** In muratura.
- **Strutt. Orizz. (Solai).** In latero cemento.

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne.** Intonacate e tinteggiate, con elementi a “faccia vista”.
- **Infissi Esterni.** Avvolgibili plastici alle finestre; porta di sicurezza all’ingresso dell’abitazione.

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne.** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni.** Porte in legno semplice. Infissi in legno con vetrocamera.
- **Pavim. Interne.** In ceramica.
- **Cucina.** Rivestita in ceramica.
- **Bagno n.1.** Con n. 3 sanitari in ceramica e vasca; le pareti sono rivestite in ceramica.
- **Bagno n.2.** Con n. 3 sanitari in ceramica e doccia con scarico a pavimento; le pareti sono rivestite in ceramica.

- **IMPIANTI**

- **Gas.** Caldaia murale autonoma esterna, con metano dalla rete urbana.

- **Termico.** Radiatori in alluminio. Caldaia murale esterna.

- **Altri.** Sono inoltre presenti: impianto idrico, elettrico, televisivo.

- **ACCESSORI**

- **Balconi/terrazzi.** In numero di quattro, si presentano tutti a livello, con pavimento in ceramica o lastre in ghiaia lavata e parapetto in muratura per i terrazzi e con ringhiera metallica per il balcone (lato ovest).

- **Garage (Sub. 5).** Accessibile dalla corte tramite passaggio carrabile. Presenta struttura metallica fissata alla parete esterna dell'edificio. Due pareti e la copertura sono realizzate con pannelli in policarbonato (pannelli sandwich) e fondo in cemento. L'accesso carrabile non presenta alcun serramento, rendendo di fatto tale locale "aperto".

Come già segnalato nel precedente capitolo relativo alla regolarità edilizia, si segnalano ancora le seguenti discrepanze tra quanto regolarmente edificato/concessionato e lo stato attuale dell'immobile:

- Sub. 2: diversa disposizione della finestra del locale bagno;
- Sub. 2: tamponamento in muratura di una porta finestra per accedere dal locale soggiorno al terrazzo sul lato est;
- Sub. 5: realizzazione di una porta sulla parete esterna (lato ovest).

Tali opere risultano prive di qualsiasi autorizzazione e pertanto sarà cura dei possibili futuri acquirenti provvedere prioritariamente al ripristino dello stato originario dei luoghi, o qualora possibile regolarizzato.

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 ABITAZIONE:** I materiali e le finiture del fabbricato sono di normale qualità. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione principale risulta buono. Relativamente al locale garage si segnala il modesto stato di conservazione, legato anche ad un libero utilizzo da parte di tutti i condomini.

=====

LOTTO C

- **UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE** I beni oggetto del presente lotto sono costituiti da:

- **Subalterno n. 3:** piena proprietà di appartamento sito al piano secondo, accessibile tramite scale comuni, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere da letto, disimpegno, oltre a balcone e terrazzo a livello;
- **Subalterno n. 6:** piena proprietà di lastrico solare al piano terzo dell'immobile, accessibile tramite scale comuni;
- **Subalterno n. 7:** piena proprietà di lastrico solare al piano terzo dell'immobile, accessibile tramite scale comuni.

- **STRUTTURA ABITAZIONE**

- **Strutture Verticali.** In muratura.
- **Strutt. Orizz. (Solai).** In latero cemento.

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne.** Intonacate e tinteggiate, con elementi a "faccia vista".
- **Infissi Esterni.** Avvolgibili plastici alle finestre; porta di sicurezza all'ingresso dell'abitazione.

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne.** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni.** Porte in legno semplice. Infissi in legno con vetrocamera.
- **Pavim. Interne.** In ceramica.
- **Cucina.** Rivestita in ceramica.
- **Bagno.** Con n. 3 sanitari in ceramica, vasca e box doccia; le pareti sono rivestite in ceramica.

- **IMPIANTI**

- **Gas.** Caldaia murale autonoma esterna, con metano dalla rete urbana.
- **Termico.** Radiatori in alluminio. Caldaia murale esterna.
- **Altri.** Sono inoltre presenti: impianto idrico, elettrico, televisivo.

- **ACCESSORI**

- **Balconi/terrazzi.** In numero di due, si presentano tutti a livello, con pavimento in ceramica o lastre in ghiaia lavata e parapetto in muratura per il terrazzo e con ringhiera metallica per il balcone (lato ovest).
- **Lastrico solare n.1 (Sub. 6).** Sito al terzo piano ed accessibile tramite scale comuni. Presenta pavimento con laste in ghiaia lavata e parapetto in muratura. Inoltre è presente un pergolato con struttura in metallo.
- **Lastrico solare n.2 (Sub. 7).** Sito sempre al terzo piano, attiguo al precedente, ed accessibile tramite scale comuni. Presenta pavimento flottante con laste in cemento e parapetto in muratura.

Come già segnalato nel precedente capitolo relativo alla regolarità edilizia, si segnalano ancora le seguenti discrepanze tra quanto regolarmente edificato/concessionato e lo stato attuale dell'immobile:

- Sub. 3: diverso posizionamento della porta di accesso al locale letto;

- Sub. 3: catastalmente viene riportato un terrazzo accessibile dal locale letto, mentre nello stato dei luoghi e nei grafici di progetto non viene riportato;
- Sub. 3: diverso utilizzo del locale cucina, che risulta usato come camera da letto;
- Sub. 3: mancato aggiornamento della planimetria catastale (locale cucina e locale soggiorno).

Tali opere risultano prive di qualsiasi autorizzazione e pertanto sarà cura dei possibili futuri acquirenti provvedere prioritariamente al ripristino dello stato originario dei luoghi, o qualora possibile regolarizzato.

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 ABITAZIONE:** I materiali e le finiture del fabbricato sono di normale qualità. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione principale risulta ordinario. Relativamente agli spazi adibiti a lastrici solari si segnala il modesto stato di conservazione, legato al mancato utilizzo.

=====

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale degli immobili 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:

LOTTO A

1) **Appartamento P.T. (subalterno n. 1):**

- superfici principali (calcolate in misura del 100%): **mq. 95,92;**

2) **Garage P.T. (subalterno n. 4):**

- superfici principali (calcolate in misura del 50%): **mq. 21,62.**

Totale superfici Fabbricati Lotto A: (95,92 + 21,62) = mq. 117,54.

=====

LOTTO B

1) **Appartamento P.1. (subalterno n. 2):**

- superfici principali (calcolate in misura del 100%): **mq. 109,83;**
- superfici balconi/terrazzi (calcolate in misura del 35%): **mq. 14,44.**

2) **Garage P.T. (subalterno n. 5):**

- superfici principali (calcolate in misura del 50%): **mq. 10,06.**

Totale superfici Fabbricati Lotto B: (109,83+14,44+10,06) = mq. 134,33.

=====

LOTTO C

1) **Appartamento P.2. (subalterno n. 3):**

- superfici principali (calcolate in misura del 100%): **mq. 84,23;**
- superfici balcone/terrazza (calcolata in misura del 35%): **mq. 17,87.**

2) **Lastrico solare P.3. (subalterno n. 6):**

- superfici principali (calcolate in misura del 25%): **mq. 8,93.**

3) **Lastrico solare P.3. (subalterno n. 7):**

- Superfici principali (calcolate in misura del 25%): **mq. 13,54.**

Totale superfici Fabbricati Lotto C: (84,23+17,87+8,93+13,54) =

mq. 124,57.

=====

CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili descritti, 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, valori di mercato delle aree edificabili o potenzialmente edificabili del Comune di Cervia.

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 dei beni in oggetto, considerati liberi*, sarebbe:

LOTTO A:

- Superficie commerciale appartamento (sub. 1) e garage (sub. 4):
mq. 117,54 x €/mq 1.200,00 = € 141.048,00.
- Spese da detrarre per ripristino opere realizzate in assenza di titolo e/o non conformi: € 8.000,00.

Totale valore commerciale dell'intero Lotto A:

€ 141.048,00 – € 8.000,00 = € **133.048,00 per la piena proprietà dei beni.**

=====

LOTTO B:

- Superficie commerciale appartamento (sub. 2) e garage (sub. 5):
mq. 134,33 x €/mq 1.200,00 = € 161.196,00.
- Spese da detrarre per ripristino opere realizzate in assenza di titolo e/o non conformi: € 8.000,00.

Totale valore commerciale dell'intero Lotto B:

€ 161.196,00 – € 8.000,00 = € **153.196,00 per la piena proprietà dei beni.**

=====

LOTTO C:

- Superficie commerciale appartamento (sub. 3) e lastrici solari (subb. nn 6 e 7): mq. 124,57 x €/mq 1.200,00 = € 149.484,00.
- Spese da detrarre per ripristino opere realizzate in assenza di titolo e/o non conformi: € 8.000,00.

Totale valore commerciale dell'intero Lotto B:

€ 149.484,00 – € 8.000,00 = € **141.484,00 per la piena proprietà dei beni.**

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 immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e in cui si trovano, 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 A: € 120.000,00 (centoventimila/00);

LOTTO B: € 138.000,00 (centotrentottomila/00);

LOTTO C: € 128.000,00 (centoventottomila/00).

=====

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

Ravenna, 09.04.2022

il CTU