

# TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
DR. LABANCA SAMUELE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.

PROMOSSA DA

INTERVENUTI

CONTRO

RELAZIONE DEL C.T.U. ARCH. CASADIO SARA



Ravenna, 16/08/2022



**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DR. LABANCA SAMUELE**

**\* \* \***

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**1°-2° LOTTO**

**N.**

**R.G. ESEC.**

**PROMOSSA DA**

**INTERVENUTI**

**CONTRO**



\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 02/05/2022

nominava lo scrivente Arch Casadio Sara con studio in Ravenna Viale L.

B. Alberti, 84 Tecnico d'Ufficio, che in data 04/05/2022 accettava

l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, indentificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di *immobili abitativi*, dica *CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*;

3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva



dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.47/1985;

4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. ad indentificare catastalmente l'immobile, previo accertamento



dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, e in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica di pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore estremamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o



passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o



locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la

data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di

scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio

fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio,

la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della

conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto

a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri,

anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a

carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti

incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli

connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in

particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso

civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il

diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero

derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo

delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la

sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se

il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese

condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data

della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi

al bene pignorato;

12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura

espropriativa per pubblica utilità;

13. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua

documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;



14. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero

di lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo si stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in

conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i proprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16. ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati

sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip *(sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo)* Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode;





Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnacavallo e Comune di Conselice (Catasto Fabbricati e/o Terreni) espone quanto segue:

\* \* \*

### PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione, specificando:

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETA'
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- CONFORMITA' CATASTALE
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- REGIME PATRIMONIALE DEL BENE
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIALI



◦ REGIME FISCALE

◦ INDAGINE AMMINISTRATIVA

◦ DESTINAZIONE URBANISTICA

◦ SITUAZIONE OCUPAZIONALE

◦ FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

◦ DESCRIZIONE DEL BENE

◦ CONSISTENZA COMMERCIALE

◦ STIMA DEL BENE

- per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli presi in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

◦ CONTEGGI DI STIMA

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n° 2 lotti.

\* \* \*

### **DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.**

Ai sensi del comma 2, ex art. 567 c.p.c., risultano mancanti le planimetrie catastali relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento in quanto mai prodotte.

\* \* \*



### DATI DI PIGNORAMENTO

trascrizione atto di pignoramento immobiliare Rep. .... del ....., Reg.

Part.... Reg. Gen. .... e con, rettifica del pignoramento medesimo

eseguita a .... in data ....., R.G. ...., R.P. .... in cui sono state pignorate le

quota di 1/1 dei seguenti beni immobili a favore di:

..... con sede in via ....., ..... ( CF ed iscrizione a, Registro

delle Imprese di ..... e per essa quale mandataria ..... con sede legale in

....., C.F. ...., P.IVA .....

Contro:

#### **Proprietà per 1/1**

Sig. ...., nato a ....., residente a ....., Via ....., C.F. ....

Delle unità immobiliari costituite da:

- Fabbricato d'abitazione con proservizi in separato corpo ed area di sedime e cortiliva pertinenziale in proprietà esclusiva, sito in Bagnacavallo Via Macallo n.1, distinto al Catasto Fabbricato di detto Comune al foglio 59 con il mappale 26 sub 1 – P.T. – 1 categ. A/3 – cl.1 – vani 11 – R.C. euro 738,53; corrispondente al Catasto Terreni di Bagnacavallo per l'area di sedime e cortiliva pertinenziale in proprietà esclusiva al foglio 59 mappale 26 –mq. 2083 (duemilaottantatré) –Ente Urbano

#### **Proprietà per 1/1**

Sig. ...., nato a ....., residente a ....., Via .... C.F. .... ( a garanzia del



debito di .....)

Delle unità immobiliari costituite da:

- porzione di fabbricato d'abitazione con proservizi ed autorimessa in separato corpo con area di sedime e cortiliva pertinenziale esclusiva, sita in Conselice in Via Canalazzo n. ri 8 e 10\*, distinte tali unità immobiliari al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 62 mappali:
- 62 sub 9 et 67 sub 2 et 568 tra loro graffati – P.T-1-2 – categ. A/3 – cl.1 vani 11 R.C. Euro 681,72
- 67 sub 3- P.T. – categ. C/6 – cl.2 – mq. 13 – R.C. Euro 37,60
- 67 sub 1 – corte – bene non censibile comune ai subalterni 2 e 3 corrispondente al Catasto Terreni di Conselice al foglio 62 mappali:
- 67 – mq.170 (centosettanta) – Ente Urbano
- 568 – mq.98 (novantotto) – Ente Urbano

(\*) i civici reali degli immobili siti in S.Patrizio – Conselice, via Canalazzo sono quelli riportati sul rogito notarile della .... e non quelli riportati erroneamente in visura catastale.

### **PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE**

Oggetto di pignoramento risulta la totalità di tutti i beni così come verranno individuati successivamente; più precisamente la quota di 1/1 di



proprietà di ..... e la quota di 1/1 ..... relativa a tutti gli immobili e a tutti i sub sopraccitati e di proprietà esclusiva di ciascun esecutato.

\* \* \*

### **OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI**

A parere della scrivente, considerando che i beni immobili oggetto di esecuzione consistono in varie unità immobiliari, per quanto tutte afferenti due fabbricati, risultano queste autonome per consistenza e funzionalità, si ritiene opportuno, sia al fine di fornirne una precisa e circostanziata descrizione e stima nonché per favorirne la vendita, la divisione in sei lotti, come di seguito distinti:

- LOTTO 1:

Abitazione con proservizi sito nel Comune di Bagnacavallo Via Macallo n.1, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 59 con il mappale 26 sub 1 – P.T. – 1 categ. A/3 – cl.1 – vani 11 – R.C. euro 738,53; corrispondente al Catasto Terreni di Bagnacavallo per l'area di sedime e cortiliva pertinenziale in proprietà esclusiva al foglio 59 mappale 26 –mq. 2083 (duemilaottantatré) –Ente Urbano

- LOTTO 2:

Abitazione con proservizi sito nel Comune di Conselice, frazione San Patrizio, Via Canalazzo n. ri 8 e 10, censito tali unità immobiliari al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 62 mappali:

- 62 sub 9 et 67 sub 2 et 568 tra loro graffati – P.T-1-2 – categ. A/3



– cl.1 vani 11 R.C. Euro 681,72

- 67 sub 3- P.T. – categ. C/6 – cl.2 – mq. 13 – R.C. Euro 37,60

- 67 sub 1 – corte – bene non censibile comune ai subalterni 2 e 3

corrispondente al Catasto Terreni di Conselice al foglio 62

mappali:

- 67 – mq.170 (centosettanta) – Ente Urbano

- 568 – mq.98 (novantotto) – Ente Urbano

\* \* \*

### 1° LOTTO

**Abitazione con proservizi nel Comune di Bagnacavallo**

**Via Macallo n.1**

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di appartamento, sito al piano terra e primo, in un fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale, sito nel Comune di Bagnacavallo (RA), in Via ..... e di un servizio (a destinazione Cantina, mazzino, ripostigli e legnaia in corpo staccato, oltre ad un piccolo fabbricato ad uso legnaia che si sviluppano entrambi posti al piano PT.

\* \* \*

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricato di detto Comune al foglio 59 con il mappale 26 sub 1

– P.T. – 1 categ. A/3 – cl.1 – vani 11 – R.C. euro 738,53; corrispondente al Catasto Terreni di Bagnacavallo per l'area di sedime e cortiliva



pertinenziale in proprietà esclusiva al foglio 59 mappale 26 –mq. 2083

(duemilaottantatrè) –Ente Urbano

intestato a:

**Proprietà per 1/1 a**

Sig. ...., nato a ....., residente a ....., Via ....., C.F. ....

\* \* \*

### CONFINI

Il lotto su cui insistono i fabbricati oggetto di stima confinano a nord con via Macallo, ad est con il mapp.195, a sud con mapp. 194 e ad ovest con mapp.24.

\* \* \*

### PROPRIETÀ

**Proprietà per 1/1 a**

Sig. ...., nato a ....., residente a ....., Via ...., C.F. ....

Compresi i proporzionali diritti di comproprietà dell'edificio.

\* \* \*

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Non si rilevano discrepanze tra l'attuale identificazione catastale del bene in oggetto e l'atto di pignoramento.

\* \* \*

### CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle



Entrate, Catasto dei Fabbricati, Comune di Bagnacavallo, Provincia di Ravenna, non si riscontrano evidenti difformità rispetto allo stato dei luoghi, o comunque tali da rendere necessaria modifica della rendita catastale.

\* \* \*

### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

I beni oggetti di stima sono posti sul mappale 26 in un unico subalterno (sub.1) e non sono quindi presenti parti comuni ad altri fabbricati o unità immobiliari. Non esiste elaborato planimetrico

\* \* \*

### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore: .... risulta agli atti in stato libero perché divorziato

\*\*\*

### PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al proprietario in forza di:

- Atto di compravendita a rogito Dott.ssa .... del ..., Registrato a ..., rep n. .... e trascritto a ....., Reg. Gen. ..., Reg part. ....., con il quale il ... acquista gli immobili in oggetto da....

\* \* \*

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03/08/2022 il bene pignorato risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie ( di cui si allegano copie):





1. Trascrizione a favore

2. Iscrizione contro

3. Iscrizione contro

4. TRASCRIZIONE CONTRO

5. RETTIFICA TRASCRIZIONE CONTRO

\* \* \*

### 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.

\* \* \*

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- l'edificio risulta edificato anteriormente al 1967, per questo la prima pratica edilizia ritrovata presso gli archivi comunali è:

- Cambio di destinazione d'uso da rurale a Civile ..... del ....;

- Richiesta di permesso di costruire .... modifiche accesso carrabile e costruzione di recinzione

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto riscontrato nei documenti amministrativi, l'immobile risulta essere conforme alle pratiche edilizie presentate ad eccezione della tettoia costruita sul retro del fabbricato ad uso di civile abitazione che potrà essere sanata, oppure predisposta la demolizione.



Si notano inoltre piccole differenze nelle misurazioni che possono rientrare nei limiti delle tolleranze ammesse dal Comune di Bagnacavallo, fermo restando che ogni approfondimento, verifica potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia di Bagnacavallo (RA), delegando tecnico di propria fiducia.

\* \* \*

### DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE del Comune di Bagnacavallo – Unione dei Comuni della Bassa

Romagna:

RUE: ambito agricolo ad ampia vocazione produttiva, art.

4.6.1

- PSC del Comune di Bagnacavallo – Unione dei Comuni della Bassa

Romagna:

AUC ambito agricolo ad ampia vocazione produttiva, art

5.10

\* \* \*

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Sull'immobile è stato registrato un contratto di affitto fra ... il sig. ....

registrato presso ufficio territoriale di .... al n. ....

Il contratto è stipulato per la durata di quattro anni dal giorno .... al

giorno ..... e si intende rinnovato per ugual periodo salvo che la parte

locatrice neghi il rinnovo automatico per i motivi di cui all'art.10 3 della



L. 431/98.

Il contratto di affitto è quindi opponibile alla procedura.

Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 5.400,00, da corrispondere in n. 12 rate da € 450,00 mensili.

La Tabella OMI anno 2021, secondo semestre, riportano per il Comune di Bagnacavallo, fascia extraurbana – Zona rurale e frazioni minori, codice di Zona R1, prezzi di locazione:

- per abitazioni di tipo civile un importo per la locazione da 2.60 €/mq a 3.70 €/mq mensile;

Constatando che l'affittuario, ha, tramite contratto registrato , sopramenzionato, affittato il solo piano terra, costituito n. 3 vani oltre a cucina, soggiorno e servizi, l'importo del canone di locazione deve attestarsi fra €/mese 342,94 e €/mese 488,00, pertanto esso risulta congruo in quanto compreso nei valori previsti dall'OMI.

Si specifica che il calcolo sopramenzionato è riferito limitatamente a quanto indicato nel contratto di affitto, ma il sig. ...occupa tutta la restante parte dell'immobile comprensiva del piano primo dell'abitazione, della corte esclusiva, dei manufatti ad uso servizi/cantina/legnaia e ripostiglio rappresentati dai due edifici in corpo staccato. Naturalmente se si considera ciò che viene occupato realmente dall'inquilino, l'importo dell'affitto non è congruo.

In uno di questi è stato constatato durante il sopralluogo che



nell'edificio in corpo staccato egli esercita attività di commercio/sistemazione autovetture.

\* \* \*

### FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di Bagnacavallo, Via Macallo n.1, consiste in:

- un appartamento sviluppato su due livelli, uno al piano terra e primo
- servizio in corpo staccato ad uso cantina/magazzino, ripostiglio e legnaia
- piccolo servizio in corpo staccato ad uso legnaia. Non ci sono spese condominiali

\* \* \*

### DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della presente relazione di stima un complesso immobiliare formato da più edifici posti sullo stesso mappale.

- abitazione sviluppata su due livelli ( PT/1° piano);
- servizio in corpo staccato che si sviluppa al piano terra adibito catastalmente a cantina/servizio –ripostigli e legnaia ( dal sopralluogo si evince che sia adibito ad attività commerciale gestita dal sig. ...
- Legnaia in corpo staccato

L'accesso agli immobili sopra descritti avviene da un ingresso carrabile su via Macallo.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione presenta al piano terra:



ingresso, cucina/soggiorno, n.2 camere, disimpegno, bagno e n.2

ripostigli. Sul retro del fabbricato è posta una tettoia (della quale non

risultano pratiche edilizie o accatastamenti.

Tramite il vano scala si accede al piano primo nel quale si sviluppano:

disimpegno, n.3 letto (1 con accesso al balcone), bagno, ripostiglio con

balcone.

Il servizio in corpo staccato catastalmente è adibito a Cantina/magazzino

legnaia, n.3 ripostigli, legnaia e si sviluppa al piano terra. Come

anticipato precedentemente, ad oggi, dopo il sopralluogo il fabbricato è

stato adibito ad attività commerciale.

Caratteristiche dell'edificio adibito ad abitazione:

l'immobile costruito precedentemente al 1967, è costruito in muratura

intonacata, probabilmente edificato in due tempi ed è sviluppato su due

livelli. Il solaio di copertura è in latero cemento ed il manto di copertura

in coppi. Gli infissi sono in legno con vetro singolo. Le finestre sono

dotate di tapparelle; alcune finestre presentano inferiate metalliche.

Le porte interne sono in legno con anta a battente; la porta di ingresso è in

metallo e vetro.

I pavimenti sono in graniglia tipica dell'epoca di costruzione. I

rivestimenti del bagno ed i pavimenti sono in ceramica.

Il bagno al piano terra è dotato di vaso, bidet, lavabo, quello al primo

piano vaso, bidet, lavabo, vasca.

Sul retro del fabbricato è presente una tettoia in metallo, mai autorizzata e

che potrà essere sanata o demolita a cura e spese del futuro proprietario.



Per quanto riguarda gli impianti, l'abitazione è dotato di impianto di

riscaldamento con caldaia e boiler per acqua calda sanitaria (entrambe

posizionate al piano terra) termosifoni ed impianto elettrico. Si sottolinea

che non sono presenti dichiarazioni di conformità di nessun impianto.

L'inquilino segnala che la caldaia non è funzionante, e non è collegata al

gas di rete, infatti in giardino è presente l'alloggio per bombolone di gas.

È presente anche una stufa a pellet di proprietà dell'inquilino e che quindi

verrà rimossa.

Lo stato di conservazione delle unità immobiliari risultano nell'insieme in

stato mediocre, ed è necessaria la ristrutturazione

Il fabbricato ad uso servizi in corpo staccato è costruito in muratura in un

unico piano e comprende un ampio vano ad uso

cantina/magazzino/ripostigli ed altri vani ad uso legnaia/ripostigli oggi

utilizzato come attività commerciale (autovetture); la copertura è a due

acque realizzato in legno, capriate in legno e tavelle in cotto, manto di

copertura in coppi e canali di gronda di antica fabbricazione, i pavimenti

sono in materiale tipico dell'epoca di costruzione, in parte in terra battuta.

I portoni di accesso sono in metallo. Le finestre presentano scuroni in

legno ammalorati. È presente il solo impianto elettrico, del quale non è

presente conformità dell'impianto e con molta probabilità risalente

all'epoca di costruzione.

L'unità immobiliare immobiliare versa in mediocre stato ed avrebbe

necessità di lavori di ristrutturazione.



La legnaia in corpo staccato è anch'essa realizzata in muratura con tetto a due acque, tetto in legno e manto di copertura in coppi. Gli infissi sono metallici

L'unità immobiliare immobiliare versa in mediocre stato di conservazione

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm mq
Superficie abitazione	216	100	216
Sup. accessoria abitazione	21	50	10.50
Superficie servizio corpo staccato	166	50	83
Superficie legnaia	19	50	9.50
Terreno (escluse aree di sedime)	1790	10	17.90
Totale superfici			336.90

**Totale superficie commerciale ca. mq. 337.00**

\* \* \*

### STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed



estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli

operatori settoriali della Provincia 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 i valori per Mq. di superficie ragguagliata, tenendo come

riferimento la Tabella OMI anno 2021, secondo semestre, riportante per il

Comune di Bagnacavallo, fascia extraurbana/frazione rurale e frazioni

minori, codice di Zona R1, i prezzi di abitazioni di tipo civile in stato

conservativo normale da €/mq 750,00 a €/mq 1050,00;

Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la vetustà

dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si

assume il valore unitario medio di €/mq 900,00 .

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568

c.p.c. si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

\* \* \*

### 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 d'uso e manutenzione, nonché delle stesse particolari

caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che possono ritenersi

comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di

riferimento assunti. A tale fine quindi, considerando in particolare l'epoca

di costruzione e le caratteristiche dell'immobile si ritiene opportuno

operare deprezzamento a causa del mediocre stato di conservazione pari





al 15% del valore medio di vendita.

Inoltre fermo restando che le opportune verifiche dovranno essere svolte da tecnico incaricato una volta assegnato il bene, si ritiene che, dopo aver eseguito sopralluogo e misurazioni vi siano senz'altro opere da regolarizzare e misurazioni che potrebbero rientrare in sanatoria.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale sarà valutato forfettariamente ed indicativamente un deprezzamento di Euro 5.000 compreso di spese tecniche, diritti e sanzioni.

\* \* \*

### CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a: €/mq 900,00. Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

#### Valore dell'abitazione

Mq 337 x €/mq 900,00 = € 303.000,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili (0,00%)

€ 0,00

**restano** € 303.000,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene 15%

€ 45.495,00

**restano** € 257.505,00

Detrazioni per stato di conservazione del bene 15%

€ 38.625,75

**restano** € 218.879,25

Detrazioni per stato pratica edilizia per regolarizzazione della tettoia esterna

€ 5.000,00



**restano** € 213.879,25

**Lotto 1**

**Valore dell'immobile per la piena proprietà (\*) € 214.000,00**

(Euro duecentoquattordicimila/00) - LIBERO DA GRAVAMI

*\* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

\* \* \*

**2° LOTTO**

**Porzione di fabbricato sito in Conselice (RA), frazione S.Patrizio**

**Via Canalazzo n. ri 8 e 10**

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Trattasi di porzione di fabbricato d'abitazione con proservizi ed autorimessa in corpo staccato con area di sedime e cortilizia pertinenziale

esclusiva, sito nel Comune di Conselice (RA), fraz. S. Patrizio, via

Canalazzo n.8 e 10

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati Comune di Conselice al foglio 62 mappali:

- 62 sub 9 et 67 sub 2 et 568 tra loro graffati – P.T-1-2 – categ. A/3

– cl.1 vani 11 R.C. Euro 681,72

- 67 sub 3- P.T. – categ. C/6 – cl.2 – mq. 13 – R.C. Euro 37,60

- 67 sub 1 – corte – bene non censibile comune ai subalterni 2 e 3

corrispondente al Catasto Terreni di Conselice al foglio 62



mappali:

- 67 – mq.170 (centosettanta) – Ente Urbano

- 568 – mq.98 (novantotto) – Ente Urbano

(\*) i civici reali ( e 10) degli immobili siti in ..... sono quelli riportati sul rogito notarile della ....., rep. ....., racc. .... e non quelli riportati erroneamente in visura catastale (civ.11)

intestato a:

**Proprietà per 1/1 a**

- Sig. ....., nato a ....., residente a ....., Via .... C.F. .... (che concedeva , quale terzo datore di ipoteca, garanzia ipotecaria volontaria di terzo grado sul diritto di piena proprietà, per la quota 1/1, sui beni sopramenzionati

\* \* \*

### CONFINI

Gli immobili confina nel suo insieme con muri perimetrali esterni su due lati, e sui restanti confinano con i mappali 63, 562 e 295.

\* \* \*

### PROPRIETÀ

**Proprietà per 1/1 a**

- Sig. ....., nato a ....., residente a ....., Via .... C.F. ....

\* \* \*

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Non si rilevano discrepanze tra l'attuale identificazione catastale del bene



in oggetto e l'atto di pignoramento. Si ricorda però che come riportato

sull'atto di pignoramento i civici reali degli immobili siti in S.Patrizio –

Conselice, via Canalazzo sono l'8 e 10 e cioè quelli riportati sul rogito

notarile della Dott.ssa ....., rep. ....., racc.... e non quelli riportati

erroneamente in visura catastale (civ.11)

\* \* \*

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle

Entrate, Catasto dei Fabbricati, Comune di Conselice, Provincia di

Ravenna, non si riscontrano evidenti difformità rispetto allo stato dei

luoghi, o comunque tali da rendere necessaria modifica della rendita

catastale.

\* \* \*

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Il sub 1 (BCNC) è corte comune ai sub 2 e 3 del medesimo pignoramento

(vedasi elaborato planimetrico ed elenco subalterni). Non vi sono spese

condominiali.

\* \* \*

### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

Il debitore: .... risulta agli atti in stato libero

\*\*\*

### **PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al proprietario in forza di:



- Quanto alle particelle 67 sub 1-2-3 del catasto fabbricati e part.67

del catasto terreni, acquisto a titolo di vendita con scrittura privata

autenticata dalla ....., notaio in ....., in data .... rep..... trascritto a

Ravenna ....., R.G. .... R.P. ....

- Quanto alla particella 62 sub 9 e part 569, per acquisto a titolo di

vendita con scrittura privata autenticata dalla .... , notaio in .... in

data ....., R.G. ....., R.P. ....

\* \* \*

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03/08/2022 il bene pignorato risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE .

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA- Immobili siti in Conselice

(RA)- SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO .

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in Conselice

(RA)- SOGGETTO DEBITORE

Comunicazione ..... di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data ....

Cancellazione totale eseguita in data .... ( art.13, c.8 –decies DL 7/2007 –

ART.40 BIS D.Lgs 385/1993)



3. TRASCRIZIONE A FAVORE .

4. ISCRIZIONE CONTRO .

5. IPOTECA VOLONTARIA

Comunicazioni di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

Cancellazione totale eseguita in data ( art.13, c.8 -decies DL 7/2007 -

ART.40 BIS D.Lgs 385/1993)

5. ISCRIZIONE CONTRO

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in Conselice

(RA)- SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

6. ISCRIZIONE CONTRO IPOTECA CONC.

AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA RUOLO -

Immobili siti in Conselice (RA)- SOGGETTO DEBITORE

6. TRASCRIZIONE CONTRO

7. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in Conselice

8. RETTIFICA A TRASCRIZIONE CONTRO - ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -



Immobili siti in Conselice (RA)-

\* \* \*

### 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.

\* \* \*

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

La costruzione degli immobili in oggetto risulta iniziata anteriormente al 01/09/1967, pertanto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Conselice (RA) è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportata:

- Concessione edilizia .... del .... costruzione di recinzione in un fabbricato sito in Conselice, via Canalazzo

Si è proceduto alla ricerca dei primi accertamenti degli immobili oggetto di perizia presso Agenzia del Territorio e di cui si allega copia nell'allegato D "precedenti edilizi".

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto riscontrato nei documenti amministrativi, reperiti presso l'agenzia del Territorio competente, l'immobile risulta conforme alle planimetrie storiche rinvenute. Riguardo invece alle pratiche presentate presso il comune di Conselice, è stata rinvenuta la sola pratica della recinzione, che risulta costruita con materiali e forme diverse da quelle autorizzate



Si notano piccole differenze nelle misurazioni che possono rientrare nei limiti delle tolleranze ammesse dal Comune di Conselice, fermo restando che ogni approfondimento, verifica potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia di Conselice (RA), delegando tecnico di propria fiducia.

\* \* \*

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

- RUE del Comune di Conselice – Unione dei Comuni della Bassa Romagna: RUE: AUC.6 ambiti consolidati con limiti di funzionalità urbanistica; art. 4.2.6

- PSC del Comune di Conselice – Unione dei Comuni della Bassa Romagna: AUC Ambiti urbani consolidati (Art. 5.2)

\* \* \*

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Gli immobili risultano occupati dal proprietario ...., ivi residente.

\* \* \*

### **FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI**

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di Conselice, via Canalazzo 8 e 10 consistono in una porzione di fabbricato d'abitazione con proservizi ed autorimessa in separato corpo con area di sedime e cortiliva pertinenziale esclusiva . Gli immobili si sviluppano al piano terra ed al primo piano.

Non trattandosi di condominio, non sono presenti spese condominiali.





\* \* \*

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Oggetto della presente relazione di stima sono:

- A) una abitazione che si sviluppa su 3 livelli ( pt/1/2P)
- B) Autorimessa posta al piano terra
- C) Immobile catastalmente ad uso residenziale, ma si presenta ad oggi come magazzino/ ripostiglio. Si sviluppa su 3 livelli( pt/1/2)
- D) Servizi in corpo staccato

L'accesso alle unità immobiliari avviene da via Canalazzo. Ogni unità immobiliare ha un proprio accesso interno autonomo.

- A) La prima unità immobiliare adibita ad abitazione e posta al civ.10 di via Canalazzo, ha un ingresso indipendente e si sviluppa su 3 livelli. Al piano terra: ingresso, soggiorno, cucina, vano scala. Al primo piano: disimpegno, n.2 camere da letto. Al piano secondo: bagno.

Caratteristiche dell'abitazione: infissi sono in pvc e vetrocamera, persiane con lamelle orientabili; le porte interne in legno con anta a battente;

I rivestimenti interni e i pavimenti sono in gress porcellanato. I rivestimenti del bagno ed i pavimenti sono in ceramica ad eccezione delle camere da letto in cui la pavimentazione è in parquet

Il WC è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'appartamento è dotato di impianto di



riscaldamento con caldaia e termosifoni ed impianto elettrico. L'impianto

di condizionamento è presente; si segnala che è funzionante al piano

terra, ma non al primo piano (dichiarato dal proprietario), Gli impianti

non hanno certificato di conformità.

L'unità immobiliare è collegata internamente, sotto il vano scala, con

quella attigua, contraddistinta al castasto con il sub. 10, e di proprietà

diversa da quella pignorata.

Lo stato di conservazione delle unità immobiliari risultano nell'insieme

in buono stato

B) Autorimessa ad un unico piano, in discreto stato di manutenzione. È

presente impianto elettrico (non certificato)

C) immobile catastalmente ad uso abitativo, ma non fruibile per tale

impiego in quanto ancora totalmente da ristrutturare. Vi si accede da un

vano comune ad altre u.i., di proprietà altrui (ma per le quali non vi sono

spese condominiali. L'immobile si presenta come un magazzino, ancora

con finiture tipiche dell'epoca di costruzione, e mal conservate. Gli infissi

sono in legno e vetro singolo. I pavimenti di diversa fattura sono

realizzati in cotto. È presente impianto elettrico (non certificato). Le unità

distinte con la lettera A e C sono catastalmente collegate tra loro, ma

nella realtà il collegamento è stato murato.

D) edificio in corpo staccato costituito da tettoia, servizi, sgombero,

cantina e corte esclusiva. Necessita di interventi di manutenzione

straordinaria e versa in uno stato di conservazione mediocre.

\* \* \*



### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm mq
IMMOBILE A (abitazione) ed eventuali aree scoperte	93,50	100	93,50
IMMOBILE B (autorimessa) ed eventuali aree scoperte	14	100	14
IMMOBILE C ( abitazione ad uso magazzino) ed eventuali aree scoperte	104	100	100
IMMOBILE D Servizi ( mapp.568) ed eventuali aree scoperte	59	50	28

\* \* \*

### STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali della Provincia 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 i valori per Mq. di superficie ragguagliata, tenendo come riferimento la Tabella OMI anno 2021, secondo semestre, riportante per il Comune di Conselice , fascia suburbana / frazione di San



Patrizio, codice di Zona E2, microzona 0, i prezzi di abitazioni di tipo

civile in stato conservativo normale da €/mq 780,00 a €/mq 1100,00

per l'immobile A e C e D;

per l'autorimessa (Immobile B) in stato conservativo discreto, la stessa

tabella riporta i prezzi da €/mq 390,00 a €/mq 550,00

Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la vetustà

dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si

assumono i seguenti valori:

Per l'immobile A/C/D si ritiene opportuno applicare il valore unitario

medio di €/mq 940,00

Per l'immobile B (autorimessa) si ritiene opportuno applicare il valore

unitario medio euro 470,00

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568

c.p.c. si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

### 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 d'uso e manutenzione, nonché delle stesse particolari

caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che possono ritenersi

comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di

riferimento assunti solo alcuni parti di immobili

A tale fine quindi, considerando in particolare l'epoca di costruzione e le

caratteristiche dell'immobile si ritiene opportuno operare deprezzamento

a causa del mediocre stato di conservazione pari al 15% del valore medio



di vendita per gli immobili C e D.

Inoltre fermo restando che le opportune verifiche dovranno essere svolte da tecnico incaricato una volta assegnato il bene, si ritiene che, dopo aver eseguito sopralluogo e misurazioni si segnalano: diversa realizzazione di recinzione nell'immobile A. Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica della recinzione sarà valutato forfettariamente ed indicativamente un deprezzamento di Euro 2.500 compreso di spese tecniche, diritti e sanzioni.

\* \* \*

### CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento:

- Per gli immobili A/C/D un valore medio pari a: €/mq 940,00 per i quali verranno applicati eventuali deprezzamenti e/o raggugli di superficie.
- Per l'immobile B un valore medio pari a: €/mq 470,00

Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

#### Immobilabile A:

Mq 93,50 x €/mq 940,00 = € 87.890

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili (0,00%)

€ 0,00

**restano**

€ 87.890

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita



del bene 15%	€	13.183,50
<b>restano</b>	€	<b>74.706,50</b>
Detrazioni per pratica edilizia di regolarizzazione recinzione		
	€	2.500,00
<b>restano</b>	€	<b>72.206,50</b>
<u>Immobile B:</u>		
Mq 14,00 x €/mq 470,00 = € 87.890		
Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili (0,00%)		
	€	0,00
<b>restano</b>	€	<b>6.580,00</b>
Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita		
del bene 15%	€	987,00
<b>restano</b>	€	<b>5.593,00</b>
<u>Immobile C:</u>		
Mq 104,00 x €/mq 940,00 = € 97.760		
Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili (0,00%)		
	€	0,00
<b>restano</b>	€	<b>97.760</b>
Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita		
del bene 15%	€	14.664,00
<b>restano</b>	€	<b>83.096,00</b>
Detrazioni per stato di conservazione del bene 20%		
	€	16.619,20
<b>restano</b>	€	<b>66.476,80</b>



Immobile D:

Mq 28,00 x €/mq 940,00 = € 23.376

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non  
eliminabili (0,00%) € 0,00

**restano** € € 23.376

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita  
del bene 15% € 3.956,40

**restano** € 19.419,60

Detrazioni per stato di conservazione del bene 15% € 2.912,94

**restano** € **16.506,66**

**SOMMANDO VALORI IMMOBILI: € 160.782,96**

**Lotto 2**

**Valore dell'immobile per la piena proprietà (\*) € 161.000**

(Euro centosessantunmilaeuro/00) libero da gravami

*\* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

\* \* \*

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

Con Osservanza

Ravenna, 16/08/2022



## IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Sara Casadio

**Allegati:**

A. Documentazione fotografica

B. Visure catastali

C. Planimetrie catastali ed elaborati planimetrici

D. Precedenti edilizi

E. Atto di provenienza

F. Ispezione ipotecaria

G. Norme Urbanistiche (RUE e PSC)

H. Contratti di locazione

