

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. SAMUELE LABANCA

* * *

R.G.Es.132/2022

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza del

Promosso da:

18/10/2023 Ore 10:40

..... (AVV.)

contro

.....

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. Labanca Samuele, con decreto in data 05/01/2023 nominava la scrivente Ing. Fornasari Federica, iscritta all'albo degli ingegneri della Provincia di Ravenna con il n. 1785, (con studio in Ravenna - Viale Della Lirica n.49) Consulente Tecnico d'Ufficio.

All'accettazione dell'incarico del 12/01/2023 il Giudice dell'esecuzione formulava all'esperto i seguenti quesiti relativi allo svolgimento dell'incarico contestualmente consegnatogli in copia:

a) *“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;



oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In secondo luogo, *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al



coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore

procedente ed al G.E. ”

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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,

identificando 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 il 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 specificare l'epoca di realizzazione

dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il



controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della

stessa; altrimenti, verifichi 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, verifichi, 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 identificare 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 che 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

difficoltà 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 del pignoramento parte eseguita 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 esattamente 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 o 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 dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di 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 comproprietari) 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.

La sottoscritta ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e successivamente accedeva agli uffici competenti (Agenzia delle Entrate-Settore Territorio, Agenzia delle Entrate-Ufficio Pubblicità Immobiliare, agli uffici tecnici del Comune di Ravenna, al fine di reperire tutta la documentazione e le notizie necessarie per avere massima chiarezza sulla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

In seguito, sulla scorta dei documenti agli atti e di quelli acquisiti direttamente, procedeva in data XX/XX/2023 al necessario sopralluogo durante il quale eseguiva minuziosi rilievi, accertamenti tecnici.

Nel mese di maggio a seguito dello straripamento delle acque del fiume Ronco, gli esecutati hanno dovuto procedere al rilascio dell'immobile e avevano richiesto un nuovo sopralluogo del Custode e della sottoscritta CTU affinché venisse stabilita l'entità dei danni subiti anche in considerazione della stima dell'immobile; tale istanza è stata accolta dal giudice con rinvio dell'udienza al XX/XX/2023 alle ore XX:XX. Il nuovo sopralluogo del CTU e del Custode è stato eseguito in data XX/XX/2023 e successivamente la scrivente procedeva a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente **"RELAZIONE TECNICA"**.

Il Giudice dell'esecuzione ricorda all'esperta che ella, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine perentorio del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto



che la ha nominata, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore - a quest'ultimo anche se non costituito con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari, predisponendo in tal caso delle risposte scritte alle eventuali osservazioni.

VERIFICHE DI CUI AL PUNTO a):

Esaminati gli atti della procedura si è potuto verificare che il creditore ha depositato la certificazione notarile a firma del Notaio Dott.
dove all'interno è stata relazionata la storia ventennale dell'unità immobiliare. In merito alle trascrizioni ed alle iscrizioni si riscontra il deposito dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo e della trascrizione del pignoramento. Sarà cura della scrivente allegare copia della visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) ove saranno riportate le iscrizioni e le trascrizioni sui beni oggetto della presente relazione.

Nella relazione notarile (secondo caso dei quesiti posti allo scrivente) si precisa che il passaggio dell'immobile agli esecutati è risalente al XX/XX/2004 per acquisto, in regime di comunione dei beni, dalla società con sede in in virtù di atto di compravendita del notaio con rep. XXXXX/XXXXX, trascritto presso la Conservatoria di Ravenna il XX/XX/2004 ai nn. XXXXX/XXXXX.

Pertanto, l'atto non risale a più di vent'anni dalla data di trascrizione del



pignoramento che è il XX/XX/2022, ai numeri XXXXX di Registro

generale, XXXXX di Registro particolare.

Nella relazione notarile, che il creditore procedente ha depositato, sono indicati i dati catastali attuali.

La sottoscritta CTU ha provveduto a richiedere presso lo sportello anagrafe del Comune di il certificato di stato civile e estratto riassunto atto di matrimonio in cui risulta che il Sig. è coniugato in quanto ha contratto matrimonio a il XX/XX/2004 con la Sig.ra, in regime di comunione dei beni.

Il tutto sarà allegato alla documentazione a corredo della perizia.

Ai fini di una più agevole consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- o 1) DATI PIGNORAMENTO
- o 2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- o 3) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI
- o 4) CONFINI
- o 5) PROPRIETA'
- o 6) SOPRALLUOGO
- o 7) DESCRIZIONE DEL BENE
- o 8) CONSISTENZA COMMERCIALE
- o 9) INDAGINE AMMINISTRATIVA
- o 10) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- o 11) PROVENIENZA
- o 12) ATTI PREGIUDIZIEVOLI



o 13) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

o 14) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o 15) SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE
DELL'IMMOBILE

o 16) INFORMAZIONI GENERALI

o 17) STIMA DEI LOTTI

o 18) VALORI PROPOSTI COME BASE D'ASTA

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno servirsi del metodo "sintetico-comparativo"

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 in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la destinazione/uso e la consistenza superficiale dei beni, sia mediante informazioni assunte presso "Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate".

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, la sottoscritta, dopo aver determinato i valori commerciali degli immobili, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi, rendendo più competitiva la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione in percentuale del 15% in arrotondamento.

La sottoscritta ritiene, vista la natura e consistenza degli immobili oggetto di relazione, la vendita in unico lotto.



1) DATI DEL PIGNORAMENTO

In base a quanto risulta dalla documentazione ipo-catastale, i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono sottoposti a pignoramento come di seguito riportato:

- Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare – in data XX ottobre XXXX ai numeri XXXXX di Registro generale, XXXXX di Registro particolare, Presentazione n. XX, a favore di “.....” con sede in (XX), C.F., contro “.....” per la quota di 1/2 e contro “.....” per la quota di 1/2 che grava sui beni per la quota di totale 1/1 del diritto di proprietà.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (codice H199):

- Sez. Urb. RA - Foglio 223 - particella 173 – sub 5 - cat. A/3 – Classe 2 - Consistenza 5 vani - Sup. Cat. Totale Mq. 116, Totale escluse aree scoperte

Mq. 113 – Piano T-1-2 - Rendita € 413,17 - Via Sauro Babini n. SNC

- Sez. Urb. RA - Foglio 223 - particella 173 – sub 26 - cat. C/6 – Classe 1 -

Consistenza Mq. 21 - Sup. Cat. Totale Mq. 21, – Piano T - Rendita € 59,65 -

Via Sauro Babini n. SNC

3) CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà di:

- **Abitazione (sub 5) facente parte di edificio bifamiliare su tre piani fuori terra a livelli sfalsati e posto auto esterno (sub 26) in complesso di n.16 unità immobiliari residenziali di tipo misto (bifamiliari o**



appartamenti) con aree cortilizie e strade private in comune con tutti i

subalterni del complesso edilizio sita nel Comune di Ravenna in Via Sauro

Babini n. 55/E – frazione di Ghibullo.

Nella località, o nelle sue immediate vicinanze, sono presenti servizi primari

e secondari quali farmacie, scuole, attività commerciali, uffici

amministrativi, luoghi di culto ecc.

La stazione ferroviaria più vicina dista circa 15 km. mentre i collegamenti su

ruote sono garantiti tramite trasporto pubblico di autobus della Start

Romagna e da TPER per i collegamenti in regione.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente

relazione, al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, risultano:

- Appartamento al piano terra e primo mq. $(36,40 + 50,00) =$ mq. 86,40

- Cantina al piano terra mq. $23,60 \times 25\% =$ mq. 11,80

- Loggia al piano primo mq. $10,00 \times 35\% =$ mq. 3,50

- Scale esterne mq. $3,40 \times 25\% =$ mq. 0,85

- Sottotetto al piano secondo con altezza $>$ a 1,50 m mq. $18,85 \times 80\% =$ mq.

15,08

- Posto auto mq. $15,00 \times 35\% =$ mq. 5,25

- Corte esterna di fatto con uso esclusivo (delimitato da recinzioni) anche se

trattasi di bene comune non censibile a n.16 unità immobiliari per la quota di

pertinenza mq. $142 \times 2\% =$ mq. 2,84

Superficie commerciale complessiva mq. 125,72.

Si specifica che il sub 25 pur essendo di fatto un'area cortilizia utilizzata ad

uso esclusivo in quanto delimitata da recinzione e sulla quale insiste una

servitù di uso esclusivo, catastalmente risulta un bene comune non censibile



a tutti i subalterni. A questa corte eterna si può accedere solo dal sub 50

(strada privata comune a tutti i sub) e dal sub 5 e 26 di proprietà dei sig.

..... e (come da elaborato planimetrico ed

elenco subalterni che si allegano).

Considerando che l'uso della corte esterna di fatto è esclusivo si è

considerata ai fini del calcolo della superficie commerciale.

4.0) CONFINI

L'immobile è confinante con muri perimetrali esterni su corte esterna

comune a tutti i sub su tre lati (nord, est e ovest) e al sub 6 (ragione

.....) lato sud, salvo altri;

5.0) PROPRIETA'

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva

catastralmente sono intestate a:

-, nato a (XX), il

XX/XX/XXXX, C.F., proprietà per 1/2

-, nato a (XX), il

XX/XX/XXXX, C.F., proprietà per 1/2

Per quanto riguarda i versamenti IMU e TARI, l'ufficio di Ravenna Entrate,

delegato alla riscossione e alla notifica di eventuali pendenze, comunica che

relativamente alle imposte sopra citate, esclusivamente per l'immobile

oggetto di perizia, gli esecutati presentano la seguente situazione debitoria:

Per quanto riguarda la TARI a carico della sig.ra

risultano i seguenti provvedimenti:



- Provv. XXXX n. XXXXX di € 206,00 notificato il XX/XX/XXXX
- Provv. XXXX n. XXXX di € 206,00 notificato il XX/XX/XXXX
- Provv. XXXX n. XXXXX di € 206,00 notificato il XX/XX/XXXX
- Provv. XXXX n. XXX di € 207,00 notificato il XX/XX/XXXX

Per quanto riguarda l'IMU per i contribuenti e

..... non risultano pendenze a carico.

A carico del sig., dal controllo effettuato presso l'ufficio di Ravenna Entrate, risulta anche il verbale del Codice della Strada n. XXXXX/X/XX di € 361,00 con situazione debitoria notificata ma non riferita all'immobile oggetto di perizia.

6.0 SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione inviata all'esecutato dal Custode Avv. Ridolfi Nicola in data XX/XX/XXXX con indicate data e orario del sopralluogo fissato per il giorno XX/XX/XXXX alle ore XX:XX, la sottoscritta ed il custode si sono presentati presso l'immobile nel quale erano presenti gli esecutati che hanno consentito di accedere all'immobile e di svolgere regolarmente il sopralluogo (vedi verbale allegato).

Successivamente all'esondazione del fiume Ronco, avvenuta nella seconda metà del mese di maggio, regolarmente autorizzati dal giudice dell'esecuzione, si è provveduto a fissare un secondo sopralluogo per verificare eventuali danni subiti dall'immobile a seguito della calamità naturale insorta; tale sopralluogo è avvenuto in data XX/XX/XXXX alle ore XX:XX (a seguito di comunicazione telefonica) sempre alla presenza degli esecutati, del custode e della sottoscritta.



7.0) DESCRIZIONE DEI BENI**Trattasi della piena proprietà di:**

- Abitazione (sub 5) facente parte di edificio bifamiliare su tre piani fuori terra a livelli sfalsati e posto auto esterno (sub 26) in complesso di n.16 unità immobiliari residenziali di tipo misto (bifamiliari o appartamenti) con aree cortilizie e strade private in comune con tutti i subalterni del complesso edilizio. La costruzione dell'intero complesso residenziale (anche se di fatto non esiste un condominio costituito vi sono comunque dei beni comuni non censibili) dove vi sono le unità immobiliari oggetto di perizia risale agli anni 2000.

La struttura del fabbricato, in cui è ubicata l'unità residenziale oggetto di perizia, è in muratura portante in mattoni semipieni in laterizio, tipica della zona, il solaio intermedio tra il piano terra e il piano primo è in laterocemento, i solai sono realizzati in latero-cemento tipo sap a travetti prefabbricati e pignatte in laterizio finiti con getto di calcestruzzo in opera, il solaio di copertura e i cornicioni sono realizzati con struttura portante in legno lamellare; i balconi e le scale sono costituiti da solette in calcestruzzo armato gettate in opera.

La facciata principale, posta su strada privata, ha la finitura con intonaco al civile tinteggiato con alcuni particolari della loggia e del parapetto delle scale esterne di ingresso in mattoni a faccia a vista; lo stato di manutenzione è discreto in quanto si evince la presenza di infiltrazioni con distaccamento di intonaco lungo tutto il perimetro dell'abitazione a livello del battiscopa fino a circa 50 cm di altezza.



Le lattonerie, canali di gronda e pluviali, sono in rame.

La recinzione della corte comune è presente tutt'attorno al fabbricato a delimitare la corte che catastalmente risulta comune a tutti i subalterni ma che di fatto viene utilizzata come se fosse ad uso esclusivo.

La recinzione è costituita da muretto in calcestruzzo con soprastante ringhiera metallica sul fronte e sul lato esterno, mentre sul retro è costituita da muretto in calcestruzzo con soprastante rete metallica, infine sul lato confinante con l'altra unità immobiliare è presente sul retro solo rete metallica e sul fronte il parapetto delle scale esterne funge da divisione tra le due unità.

All'interno della corte, nella zona dove è presente una pergola in legno con telo impermeabile (intervento di edilizia libera successivo all'acquisto dell'immobile da parte degli esecutari e edificato prima dell'entrata in vigore della DAL 279/2010 e cioè prima del 28/01/2014), è collocato anche il posto auto (sub 26) oggetto anch'esso della presente perizia.

Sempre nella corte è presente anche una casetta in legno da giardino, poggiata direttamente sul terreno, di dimensioni leggermente superiori a quelle previste dal Regolamento Urbanistico Edilizio vigente e che quindi dovrà essere rimossa.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa su tre piani fuori terra a livelli sfalsati ed è accessibile da una strada privata (sub 50), alla quale si accede da Via Sauro Babini e da cui si accede alla corte esterna (sub 25) tramite un ingresso pedonale e un ingresso carrabile da cui si ha accesso sia al posto auto (sub 26) che all'abitazione.

L'accesso principale all'unità immobiliare avviene quindi dalla corte



comune con uso esclusivo, passando dalle scale che portano alla loggia dove

è posizionato il portone di ingresso al primo piano.

Entrando nell'unità si trova subito il soggiorno da cui scendendo di qualche scalino si accede alla cucina, dalla quale si può uscire nella corte esterna

tramite una porta finestra, e scendendo ancora vi è un bagno e la cantina;

Ripartendo dal soggiorno, salendo di qualche scalino, si trova un bagno e la camera da letto, e ancor più sopra il sottotetto su due livelli.

I pavimenti e i battiscopa delle stanze sono in ceramica di colore marrone/rosato. I gradini delle scale sono in ceramica di colore beige con macchie marroni.

La cucina è in muratura con rivestimenti in ceramica di colore beige e marrone.

Il bagno del piano terra ha pavimento di colore verde e rivestimenti di colore beige in ceramica mentre quello del piano primo ha pavimento di colore rosa e rivestimenti di colore beige sempre in ceramica.

I sanitari dei bagni sono in ceramica smaltata, la rubinetteria in acciaio.

Le pareti interne sono con finitura ad intonaco tinteggiato.

I serramenti esterni sono con telaio in legno e vetrocamera 4-8-4 mentre gli oscuramenti sono costituiti da scuroni in legno; il portone di ingresso è in legno massello.

Le porte interne sono realizzate in tamburato di legno verniciato con anta a battente.

Le banchine e le soglie sono in marmo biancone.

Per quanto riguarda gli impianti, tutti aventi regolare dichiarazione di conformità a norma di legge, l'unità immobiliare è dotata dei seguenti



impianti:

- impianto di riscaldamento autonomo eseguito con radiatori in acciaio a colonna e generatore di calore a gas metano, caldaia standard a basamento, della ditta BAXI, posta nel sottotetto.

- impianto di acqua calda sanitaria, alimentato da caldaia a gas metano posta nel sottotetto in quanto trattasi di sistema combinato riscaldamento e acqua calda sanitaria.

- impianto elettrico, eseguito sottotraccia

L'immobile è servito da energia elettrica, acquedotto, tv, telefono e gas metano. Tutte le utenze sono indipendenti ed al momento del sopralluogo risultano attive.

Esternamente al fabbricato vi è un marciapiede rivestito con pavimento in ceramica e l'area cortilizia risulta parzialmente a verde e in parte pavimentata con betonella e lastre di ghiaia lavata.

Il fabbricato nel complesso risulta aver mantenuto tutte le caratteristiche dell'epoca di costruzione, sia per quanto riguarda le finiture esterne e sia per quelle interne; si presenta in discreto stato di manutenzione e di conservazione nonostante siano presenti esternamente al fabbricato infiltrazioni con distacco di intonaco lungo tutto il perimetro dell'abitazione già precedentemente descritte, e anche internamente, nel locale cantina, si notano infiltrazioni di risalita.

Durante il secondo sopralluogo, richiesto a seguito dell'alluvione che ha colpito la zona con conseguente esondazione del fiume Ronco, si è potuto verificare che la presenza di infiltrazioni già presenti è peggiorata richiedendo la necessità di interventi di ripristino dell'intonaco sia



internamente che esternamente, essendo l'acqua entrata nell'abitazione fino ad un livello di 1,60 metri dal piano di calpestio della cantina, che è il livello più basso dell'abitazione.

Per risolvere tali problemi infiltrativi sarà quindi necessario procedere esternamente a rimozione dell'intonaco fino ad un metro di altezza per poi procedere fare intonaco deumidificante completo di rasatura e tinteggiatura ai silossanici; mentre internamente rimozione dell'intonaco in cantina e lungo le scale del piano terra fino ad un metro e ottanta di altezza per poi procedere fare intonaco deumidificante per il primo metro di altezza e intonaco premiscelato per i rimanenti ottanta centimetri completo di rasatura e tinteggiatura per interni traspirante.

Si rende necessaria anche la sostituzione della porta della cantina e del bagno a piano terra in quanto a contatto con l'acqua

8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto della presente, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è stata calcolata ed individuata come segue:

- Appartamento al piano terra e primo mq. $(36,40 + 50,00) = \text{mq. } 86,40$
- Cantina al piano terra mq. $23,60 \times 25\% = \text{mq. } 11,80$
- Loggia al piano primo mq. $10,00 \times 35\% = \text{mq. } 3,50$
- Scale esterne mq. $3,40 \times 25\% = \text{mq. } 0,85$
- Sottotetto al piano secondo con altezza $> a 1,50 \text{ m}$ mq. $18,85 \times 80\% = \text{mq. } 15,08$
- Posto auto mq. $15,00 \times 35\% = \text{mq. } 5,25$



- Corte esterna di fatto con uso esclusivo (delimitato da recinzioni) anche se

trattasi di bene comune non censibile a n.16 unità immobiliari per la quota di

pertinenza mq. $142 \times 2\% = \text{mq. } 2,84$

Superficie commerciale complessiva mq. 125,72.

Si specifica che il sub 25 pur essendo di fatto un'area cortilizia utilizzata ad

uso esclusivo in quanto delimitata da recinzione, catastalmente risulta un

bene comune non censibile a tutti i subalterni; ovviamente trattandosi di

bene comune non censibile, tale area, non è di fatto oggetto di pignoramento.

9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi del SUE (Sportello Unico per

l'Edilizia) del Comune di Ravenna sono emerse le pratiche qui di seguito

riportate:

Il fabbricato è stato edificato in data successiva al 01 settembre 1967 e nello

specifico ha subito trasformazioni a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

○ Concessione Edilizia n.XXX del XX/XX/XXXX - PG XXXXX del XX/XX/XXXX con volturazione PG XXXXX del XX/XX/XXXX;

○ DIA di variante in corso d'opera PG XXXXX del XX/XX/XXXX

○ DIA per recinzione PG XXXXX del XX/XX/XXXX

○ Permesso di costruire in sanatoria n.XX del XX/XX/XXXX - PG XXXXX del XX/XX/XXXX

○ Richiesta di abitabilità PG XXXXX del XX/XX/XXXX (accettata per silenzio assenso a far data dal XX/XX/XXXX)

Il sopralluogo ed il relativo rilievo delle consistenze è stato eseguito con

l'ausilio delle planimetrie reperite presso gli archivi comunali e delle



planimetrie catastali.

Da confronto fra quanto indicato nelle planimetrie catastali, negli elaborati grafici e quanto verificato sullo stato dei luoghi attuali in sede di sopralluogo, in merito all'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si sono riscontrate lievi difformità rispetto ai titoli edilizi presentati. Nello specifico:

- realizzazione di un tramezzo sulle scale con la creazione di due porte che danno accesso alle due zone del sottotetto.

- Casetta in legno da giardino nella corte esterna con dimensioni superiori a quelle ammesse dal Regolamento Edilizio del Comune di Ravenna

Dal sopralluogo si è rilevata inoltre la presenza di una pergola in legno con telo in PVC fisso di dimensione superiore a 20 mq la quale risulta essere stata edificata in data anteriore al 28/01/2014, data di entrata in vigore della DAL 279/2010 (come da asseverazione del proprietario), e quindi, così come stabilito nel Vademecum del Comune di Ravenna ricadono in attività di edilizia libera e può essere mantenuta come tale.

Si rilevano le medesime difformità tra le planimetrie catastali e gli atti depositati presso l'archivio del Comune di Ravenna.

Si rimanda all'elaborato grafico allegato alla lettera R.

Visto quanto sopra rilevato, essendo difformità già presenti all'atto dell'acquisto dell'unità immobiliare, quindi risalenti ad oltre dieci anni fa e rientrando in interventi di manutenzione straordinaria conformi alle normative edilizio-urbanistiche e prive di rilevanza strutturale, in base a quanto prescritto dalla Legge Regionale Emilia-Romagna n. 14/2020 artt. 23 e 24, le difformità dovranno essere regolarizzate attraverso la presentazione



di opportuna pratica di abusi minori e sanzionamento semplificato che rilevi

lo stato di fatto dei luoghi rendendo conforme il fabbricato.

Il costo complessivo indicativo per la pratica di abusi minori e sanzionamento semplificato riferita alle unità immobiliari oggetto di

esecuzione e della rimozione della casetta da giardino in legno è pari a €

2.700,00 (euro duemilasettecento/00). Al momento non è dato a sapere se vi

saranno modifiche alla normativa urbanistica che possano variare la

procedura e gli importi sopra indicati.

Il fabbricato si trova ubicato nella zona della città consolidata ed è

individuato nel RUE 2 di Ravenna come segue:

- *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 - Articolo

Normativa: Articolo Normativa: Art. VIII.6.4 comma 1

- *paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici*

locali – 5.2 Le Ville - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 comma 2;

- *Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati –*

- *Articolo Normativa: Art. III.1.3;*

- *Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, aree archeologiche o aree*

di tutela delle potenzialità archeologiche, aree di tutela delle potenzialità

archeologiche – Zona 3 - Articolo Normativa: Art. IV.1.13;

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge,

accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai

sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001, della L.47/85 e successive

modificazioni e della L.R. Emilia-Romagna 15/2013 e successive



modificazioni.

10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del XX/XX/XXXX, Registro generale n. XXXXX, Registro particolare n. XXXXX, Presentazione n.XX.

11.0) PROVENIENZA

La piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta agli attuali proprietari, nella misura di 1/2 ciascuno, come segue:

- Atto di compravendita con della Provincia di Ravenna a firma del Notaio Rep. N. XXXXX/XXXXX del XX/XX/XXXX, trascritto a Ravenna il XX/XX/XXXX al n. XXXXX Registro particolare, n. XXXXX Registro generale presentazione n.XX.

12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dalla sottoscritta il 29/08/2023)

-Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data XX/XX/XXXX al n. XXXX di Reg. Particolare e al n. XXXXX di Registro Generale presentazione n. XX per la somma di Euro 288.000,00 (euro duecentottantottomila/00) derivante da concessione a garanzia di



mutuo fondiario di originari Euro 144.000,00 (euro

centoquarantaquattromila/00) a favore della banca “.....” con

sede in (XX), Codice Fiscale

Annotazione di cancellazione totale (tipo di atto 0803) presentata il

XX/XX/XXXX al Servizio di P.I. di Ravenna al n. XXXX di Reg.

Particolare e al n. XXXXX di Registro Generale con atto Notaio Dott.

..... del XX/XX/XXXX, Rep. n. XXXXX/XXXXX;

-Ipoteca volontaria iscritta presso l’Agenzia delle Entrate, ufficio

Provinciale di Ravenna – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare in

data XX/XX/XXXX al n. XXXX di Reg. Particolare e al n. XXXXX di

Registro Generale presentazione n. XXX per la somma di Euro 458.000,00

(euro quattrocentocinquantottomila/00) derivante da concessione a garanzia

di mutuo fondiario di originari Euro 229.000,00 (euro

duecentoventinovemila/00) a favore della banca “.....”

con sede in (XX), Codice Fiscale con

domicilio ipotecario eletto in, Via con

atto Notaio Dott. del XX/XX/XXXX, Rep. n.

XXXXX/XXXX;

-Pignoramento immobili trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio

provinciale di Ravenna– Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - in

data XX/XX/XXXX al Registro generale n. XXXXX, Registro particolare n.

XXXXX presentazione n.XX a favore di “.....” con sede in

..... (XX), C.F., che grava sui beni per la quota di

1000/1000 del diritto di proprietà;



13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Le uniche parti comuni a tutto il complesso sono le corti esterne comuni e i passaggi comuni Foglio 223 Mappale 173 subb. 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 36, 40, 41, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 e i passaggi comuni sub 50.

Le aree cortilizie scoperte di cui sopra sono di proprietà comune condominiale ma sono attribuite in uso esclusivo e perpetuo a determinate unità immobiliari facenti parte del complesso quale giardino e pertanto si devono intendere gravate della relativa servitù a favore delle unità immobiliari al cui servizio sono poste, precisando peraltro che le spese di manutenzione di tali aree saranno a carico dei proprietari delle unità immobiliari al cui servizio sono poste; al riguardo si precisa che all'appartamento oggetto della presente perizia sono attribuite in servitù di uso esclusivo, perpetuo e gratuito le porzioni distinte al Nuovo Catasto Fabbricati di Ravenna Sezione RA al Foglio 223 Mappale 173 sub 25.

Il passaggio di cui al Mappale 173 Sub 50 dovrà sempre essere lasciato libero da cose e mezzi che ne possano impedire il libero uso e le sue spese di manutenzione saranno a carico delle singole unità abitative per 1/16 ciascuna.

Si intendono costituite tutte le servitù nascenti ai sensi dell'art.1062 c.c. dal carattere condominiale dell'edificio e del complesso del quale tale edificio fa parte ed in particolare le servitù derivanti dal passaggio delle reti tecnologiche e le servitù di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, fognatura, attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono, energia elettrica, di canne fumarie e quante altre nascenti dallo



stato di fatto dei luoghi e dal posizionamento dei vani contatori; i proprietari di unità immobiliari al cui servizio sono poste aree in servitù di uso esclusivo interessate da linee tecnologiche condominiali od al servizio di altre unità immobiliari devono consentire l'accesso a personale tecnico per lavori di manutenzione.

14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile ad uso abitazione risulta essere abitato solo dagli esecutati e come da certificato di residenza allegato.

Pertanto, allo stato attuale l'immobile è occupato e non risultano in essere contratti di locazione o di comodato. All'interno dell'abitazione sono presenti arredi e mobilio in genere.

15.0) SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

La scrivente rileva che non risultano spese di gestione o manutenzione ordinaria dell'immobile a livello di parti comuni in quanto di fatto non vi è neanche un condominio costituito quindi fino ad oggi ognuno si è occupato singolarmente di eventuali spese riguardanti la porzione del proprio fabbricato e anche per quanto riguarda i beni comuni non censibili (comuni a tutti i subalterni come si evince dall'elenco subalterni e dall'elaborato planimetrico che si riportano in allegato), come specificato nell'atto di compravendita.

16.0) INFORMAZIONI GENERALI

Vista la disposizione del Giudice dell'Esecuzione del 10.09.2014 il sottoscritto C.T.U. non produce l'Attestato di Certificazione Energetica.



In data XX/XX/XXXX, il sottoscritto CTU, con la presenza del Custode

Avv. Ridolfi Nicola, ha eseguito il sopralluogo; effettuato l'accesso all'unità

immobiliare alla presenza anche degli esecutati Sig. e

Sig.ra, ho espletato le formalità di rito e il rilievo metrico

e fotografico redigendo apposito verbale.

- Gli esecutati, alla situazione attuale, risultano proprietari per 1000/1000,

ciascuno per la quota di 1/2 coniugati in regime di comunione dei beni.

- La planimetria catastale attualmente depositata non corrisponde allo stato

di fatto riscontrato sul posto in quanto non sono state aggiornate a seguito di

piccoli lavori edili (tramezzo nel sottotetto) svolti in assenza di titolo edilizio

e che comunque non ne variano la consistenza.

- la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto non sono stati

eseguiti lavori di restauro da ben oltre i 5 anni.

- L'immobile nello stato di fatto in cui si trova non risulta divisibile.

In data XX/XX/XXXX, visto il protrarsi dei tempi per il deposito della

relazione di consulenza tecnica di ufficio a causa del prolungarsi dell'attesa

per l'accesso agli atti amministrativi la sottoscritta CTU rivolgeva istanza,

all'illustrissimo G.E. Dott. Labanca Samuele, per la proroga dei termini sulla

consegna dell'elaborato peritale. Proroga formalmente accettata dal G.E. in

data XX/XX/XXXX.

Successivamente, in data XX/XX/XXXX il Giudice dell'Esecuzione

autorizzava l'istanza del Custode Avv. Ridolfi Nicola in cui si richiedeva

l'autorizzazione per un nuovo sopralluogo unitamente alla sottoscritta CTU,

non appena possibile, affinché venisse stabilita l'entità dei danni subiti a

seguito dell'alluvione che ha colpito l'intera zona, con esondazione del



fiume Ronco, anche in considerazione della stima dell'immobile; per tale ragione, la sottoscritta CTU, in data XX/XX/XXXX presentava nuova istanza di proroga dei termini sulla consegna dell'elaborato peritale al XX/XX/XXXX. Tale proroga è stata formalmente accettata dal G.E. in data XX/XX/XXXX con conseguente rinvio dell'udienza al XX/XX/XXXX alle ore XX:XX.

L'unità immobiliare pignorata verrà valutata come un unico lotto in quanto trattasi di singola unità immobiliare.

17.0) STIMA DEL LOTTO

La stima sarà eseguita considerando l'unità immobiliare come un **unico lotto** in quanto unica unità immobiliare residenziale. Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Ravenna e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), della forte contrazione del mercato immobiliare, la sottoscritta ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. inferiore rispetto a quanto dedotto dagli strumenti valutativi in possesso. Inoltre, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

- Abitazione (sub 5) facente parte di edificio bifamiliare su tre piani fuori



terra a livelli sfalsati e posto auto esterno (sub 26) in complesso di n.16 unità

immobiliari residenziali di tipo misto (bifamiliari o appartamenti) con aree

cortilizie e strade private in comune con tutti i subalterni del complesso

edilizio. Il tutto sito nel Comune di Ravenna in Via Sauro Babini n. 55/E –

frazione di Ghibullo. (vedasi planimetrie allegate).

Fascia OMI:

Provincia: Ravenna

Comune: Ravenna

Fascia/Zona: Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI

Codice di Zona: R1

Microzona catastale: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

La superficie commerciale dell'unità immobiliare al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo, è risultata come segue:

- Appartamento al piano terra e primo mq. $(36,40 + 50,00) = \text{mq. } 86,40$

- Cantina al piano terra mq. $23,60 \times 25\% = \text{mq. } 11,80$

- Loggia al piano primo mq. $10,00 \times 35\% = \text{mq. } 3,50$

- Scale esterne mq. $3,40 \times 25\% = \text{mq. } 0,85$

- Sottotetto al piano secondo con altezza $> a 1,50 \text{ m}$ mq. $18,85 \times 80\% = \text{mq.}$

15,08

- Posto auto mq. $15,00 \times 35\% = \text{mq. } 5,25$

- Corte esterna di fatto con uso esclusivo (delimitato da recinzioni) anche se

trattasi di bene comune non censibile a n.16 unità immobiliari per la quota di

pertinenza mq. $142 \times 2\% = \text{mq. } 2,84$



Superficie commerciale complessiva mq. 125,72.

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile sulla superficie commerciale è pari a €/mq. 1.500,00 (millecinquecento/00 euro/mq).

Valore immobile € 188.580,00 (centottantottocinquecentottanta/00).

18.0) VALORI PROPOSTI COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO

La sottoscritta C.T.U., come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione. Tale riduzione viene quantificata al 15%.

Valore piena proprietà € 188.580,00 - € 2.700,00 (per regolarizzazione urbanistica e catastale) - € 7.250,00 per lo stato manutentivo (ripristino zona con infiltrazioni) x (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento) = €.
152.000,00 (centocinquantaduemila/00).

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico a lei affidato, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna, 08/09/2023

II CONSULENTE TECNICO

Ing. Fornasari Federica



Allegati:

1) Documentazione Fotografica

2) Estratto di mappa

3) Planimetria catastale

4) Elaborato planimetrico

5) Elenco subalterni

6) Estratto di RUE

