

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE R.G.E. 95/16

Integrazione Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio "Stima di Beni Pignorati"

G.E. Dott. Paolo Gilotta

CTU Dott. Francesco Baravelli

Immobili oggetto di valutazione:

- Bene 1 censito al catasto fabbricati, Comune di Brisighella, FG 59 Particella 144 sub 11 Cat A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 103, RC € 348,61
- Bene 2 censito al catasto fabbricati, Comune di Brisighella, FG 59 Particella 144 sub 10 Cat A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 107, RC € 278,89.

Debitori eseguiti: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dott. Francesco Baravelli

Via G. Rasponi n. 8

48121 Ravenna

ODCEC -RA- n. 394 A

baravellifrancesco@legalmail.it

Premesso che

- In data 20 settembre 2023 l'Ill. mo Giudice dell'Esecuzione disponeva che il sottoscritto CTU provvedesse all'integrazione della perizia di stima già elaborata nell'anno di grazia 2017, dando atto di quanto segue:
- titoli di godimento;
- aggiornamento dei valori di stima;
- termine 60 giorni;

Precisa che l'originaria stima, in alcun modo poteva prevedere gli effetti post covid 19, gli eventi calamitosi alluvionali dello scorso maggio 2023 e le incontrollate condizioni di mercato [tassi di interesse e costo delle materie prime] cui deriva l'attuale scarsa appetibilità per i beni oggetto di esecuzione, nuovamente visionati allo scopo di poter confermare il loro effettivo stato di conservazione.

Posta la massima attenzione alle condizioni del fabbricato ed alle dinamiche che interessano il mercato immobiliare locale, ho nuovamente consultato gli Uffici del Comune di Brisighella ed il competente Ufficio di Soprintendenza Archeologia Belle Arti affinché, preso atto del quesito formulato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, offrissero il più adeguato supporto documentale per la miglior rappresentazione del capitolo "titoli di godimento".

TITOLI DI GODIMENTO

Costituisce titolo di godimento il contratto di locazione sottoscritto con il Comune di Brisighella in data 14 settembre 2000 dal conduttore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx [oggi debitore esecutato] avente ad oggetto:

porzione di terreo della superficie complessiva di mq 55,63 censita al NCEU del Comune di Brisighella, partita 382, Foglio 59, in parte al Mappale 149 ed in parte al Mappale 127.

La predetta porzione di terreno costituisce l'unica area di accesso ai Beni 1 e 2.

Allega in copia i documenti rappresentativi del citato titolo di godimento unitamente ai conseguenti riscontri ricevuti dai suindicati Enti all'uopo interpellati, oltre ai valori OMI assunti per la stima di cui al capitolo che segue ed al reportage fotografico dal quale si evince l'accesso al fabbricato:

- Contratto di locazione Comune di Brisighella/xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 12595 del 14 settembre 2000 [All.1].

- VALORI DI STIMA**

VALORI DI STIMA

VALORI DI STIMA

VALORI DI STIMA

VALORI DI STIMA

- VALORI DI STIMA**

VALORI DI STIMA

- Appartamento di tipo economico di civile abitazione privo di ascensore al quale si accede esclusivamente dalla Via Voltarina n. 12, anche unico e comune accesso per il bene 2 oggetto di stima.
- E' insito in più ampio fabbricato all'interno del "borgo" di Brisighella e risulta al piano quarto dell'intero fabbricato ma al piano primo rispetto al suo unico accesso [dalla Via Voltarina 12].
- E' accessibile esclusivamente tramite il vano ingresso/scala interno al fabbricato, comune ai beni 1 e 2 oggetto di stima. Il predetto vano ingresso/scala è realizzato in aderenza a passerella sopraelevata scoperta che connette il solo accesso del civico 12 di Via Voltarina, a porzione di terreno di proprietà del Comune di Brisighella, già concesso in locazione al conduttore [oggi debitore esecutato] a far data 14-09-2000 [All.1].
- Il contratto di locazione citato, risulta al Comune di Brisighella con Rep. 12595 del 14 settembre 2000 ed identifica e prevede quanto segue:
 - l'oggetto della locazione, ovvero la porzione di terreo della superficie complessiva di mq 55,63 censita al NCEU del Comune, partita 382, Foglio 59, in parte al Mappale 149 ed in parte al Mappale 127;
 - la durata della locazione, quantomeno di anni 30 dalla stipula, con possibilità di proroga tacita di ulteriori anni 30 e con l'impegno del Comune di Brisighella di stipulare nuovo contratto di locazione con il nuovo proprietario, per la medesima durata ed alle medesime condizioni previste nel contratto.

Sul punto, il Comune di Brisighella, con comunicazione datata 20 dicembre 2023 [All. 4], in relazione al contratto di locazione in oggetto [All.1], ed in esito al trasferimento della proprietà dell'immobile oggetto di vendita in capo ad altro soggetto, rappresenta che si verificherà la novazione soggettiva del medesimo in capo all'acquirente ed il contratto continuerà ad esplicare i suoi effetti alle medesime condizioni per la sua durata residua.

 - L'art. 8 del più volte citato contratto di locazione accorda al conduttore il diritto di prelazione all'acquisto del terreno locato qualora sia intendimento del Comune di Brisighella proporre in vendita tale proprio bene.

Sul punto, l'Ufficio Soprintendenza Archeologia Belle Arti con comunicazione del 23 ottobre 2023 [All.3], avente ad oggetto:

Brisighella (RA) – Immobili,

Dati Catastali: FG 59 mapp.149 e 127

Attestazione sussistenza tutela ex D.Lgs 42/2004,

“in riferimento alla nota sopra richiamata, comunica che, visti gli atti d’Ufficio e per quanto è stato possibile accertare, gli immobili identificati in oggetto non risultano interessati da provvedimenti di tutela emanati ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Seconda, e ss.mm.ii. o della precedente normativa in materia.

Ciò appurato, considerato che i mappali in argomento, di proprietà comunale, potrebbero contenere manufatti antropici risalenti a oltre settanta anni, si informa che sembrerebbero ricorrere i requisiti della tutela de jure ai sensi del combinato disposto degli art. 10 c.1 e art.12 c.1 del D.lgs 42/2004 e pertanto gli immobili in oggetto sarebbero sottoposti alle disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio fino a quando non sia effettuata la Verifica dell’Interesse Culturale.

Si Rammenta che gli immobili tutelati de jure sono inalienabili fino alla conclusione del procedimento di VIC (art. 54, c. 2, let. A), D.Lgs. 42/2004) e che, qualora tale procedimento terminasse con la dichiarazione dell’interesse culturale di cui all’art. 13, la loro alienazione, concessione d’uso o locazione, nel caso di immobili pubblici, sarebbe soggetta ad autorizzazione (artt. 56 e 57 bis D.Lgs 42/2004)”.

Il bene risulta così composto: ampia sala con camino e ampio vano uso cucina; corridoio di collegamento alla zona notte ove insistono un bagno e tre camere di cui una, con accesso a piccolo terrazzo con affaccio sul borgo. Trattandosi di piano sottotetto, le altezze sono variabili.

Non risulta rinvenuto originario progetto atto ad attestare l’esatto periodo di costruzione. Realizzato con le tecniche ed usi delle epoche in cui lo stesso è stato edificato e riattato, con strutture miste in sasso, laterizio / cemento, intonacato, con tetto a falda inclinato e copertura in laterizio, è dotato di finiture economiche; i serramenti in legno così come le porte interne, risultano decisamente usurati dall’impiego e non adeguati alle vigenti disposizioni e normative in materia di contenimento energetico; è dotato di pavimenti in ceramica e moquette di modesta finitura la cui data di applicazione è verosimilmente risalente agli anni 80 [in parte gli stessi risultano di recente sostituiti con pavimentazione di tipo economico]; è altresì dotato di impianto di riscaldamento ad acqua, connesso ad elementi radianti metallici, alimentati da caldaia a gas; il tutto, apparentemente, in avanzato stato di conservazione e manutenzione ancorché non rilevato in funzione al momento del sopralluogo; anche l’impianto elettrico risulta apparentemente essere in normale stato d’uso e manutenzione; per entrambi gli impianti non risultano rinvenuti i certificati di conformità; al momento dell’accesso l’impianto elettrico risultava essere in

funzione; infine, è dotato di acqua corrente connessa alla rete idrica; non risulta rinvenuto l'attestato di prestazione energetica

Il bene è ubicato in zona vincolata all'Ufficio Soprintendenza Archeologia Belle Arti

Il reportage fotografico conferma lo stato conservativo riscontrato [All.12].

18) Valutazione e parametri adottati

- Caratteristiche e composizione del bene:

Appartamento P-4 (P-1 dalla passerella di collegamento) calpestabile circa 100 m³, abitato.

Superficie catastale complessiva 103 m².

Superficie commerciale complessiva indicativa 110 m² [parametro assunto per la valutazione].

Riscontro dell'accessibilità, esclusivamente pedonale con presenza di significative barriere architettoniche inamovibili.

Riscontro della mancanza di servizi garage, cantina e posto auto [non prevedibile allaccio colonna ricarica auto elettrica].

Verifica della sussistenza di proposte di vendita di immobili simili per caratteristiche, ubicazione e stato di conservazione.

Verifica dei parametri OMI "centro storico Comune di Brisighella".

Verifica dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato in esame con valutazione dello stato di fatto e dei conseguenti oneri di ristrutturazione.

Parametrizzazione del possibile rendimento ritraibile dal bene nel suo stato d'uso attuale.

A] Risultano disponibili e destinati alla vendita, beni immobili simili e comparabili per caratteristiche, ubicazione, stato di conservazione e tipologia di accesso. Quanto alla valutazione degli stessi, riscontrati in condizione di libero mercato e considerati in perfetto stato di conservazione e manutenzione, vengono qui assunti a scopo comparativo in ragione del valore medio espresso dagli stessi e ricompreso nell'intervallo €/mq 2.000/2100.

B] Ricontrato il precario stato di conservazione del bene oggetto di esecuzione, aggravato da evidenti infiltrazioni in molteplici aree del soffitto inclinato e in varie pareti, con infissi, pavimenti, impianti tecnologici e bagni da sostituire, ai fini della stima del suo valore attuale è verosimile scomputare dal parametro coincidente con il valore di mercato medio attestato da beni comparabili in ottimo stato di conservazione, l'onere da sopportarsi per intervento di significativa ristrutturazione, ora per allora valutabile in €/mq 1.300 oltre 10% per costi di progettazione.

C] Attese le condizioni del bene, stato d'uso ed effettiva fruibilità, sempre ai fini della stima richiesta alla data odierna, in alternativa alla metodologia che precede, può risultare altresì assunto il valore espresso dall'OMI per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, con riduzione/correzione del 25% del parametro [All.10].

D] Verificata la fruibilità dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova alla data odierna, viene altresì valutato il potenziale rendimento ritraibile da locazione, calcolata avendo riguardo anche ai parametri OMI assunti ed ivi applicati alla tipologia di bene oggetto di stima a valori medi [All.10].

VALUTAZIONE BENE 1

A] Valore commerciale attribuibile al bene post intervento di ristrutturazione	€/mq	2.050,00
B] Costi complessivi di ristrutturazione	€/mq	1.300,00
Incidenza oneri di progettazione 10%	€/mq	130,00
Costo complessivo intervento edilizio	€/mq	1.430,00
Superficie di computo	mq	110,00
Valore commerciale attribuito al bene alla data odierna, ante intervento edilizio	€/mq	620,00
VALORE LORDO ante intervento	€	68.200,00
Indennità mancata garanzia del venditore %	15	10.230,00
VALORE NETTO ante intervento	€	<u>57.970,00</u>
*** VALUTAZIONE ALTERNATIVA ***		
C] Valore di mercato MINIMO OMI attribuito al bene in stato conservativo NORMALE	€/mq	850,00

Rettifica conseguente lo stato conservativo %	25	212,50
Superficie di computo	mq	110,00
Incidenza oneri di progettazione	€	3.000,00
Incidenza oneri di progettazione	mq	27,27
Valore rettificato	€/mq	610,23
VALORE LORDO ante intervento	€	67.125,00
Indennità mancata garanzia del venditore %	15	10.068,75
VALORE NETTO ante intervento	€	<u><u>57.056,25</u></u>

*****VALUTAZIONE RENDIMENTO*****

D] Superficie commerciale di computo	mq	110,00
Valore medio attribuito alla locazione	€/mq	3,95
Valore indicativo canone di locazione mensile	€/ToT	434,50
Rendimento indicativo lordo annuo	€/ToT	<u>5.214,00</u>
Stima imposte e tributi		
IMU	€	621,00
Imposte dirette/sostitutive	€	1.355,64
ToT stima costi di gestione	€	<u>1.976,64</u>
Ipotesi rendimento NETTO annuo	€	<u><u>3.237,36</u></u>
Ipotesi rendimento NETTO annuo	%	<u><u>5,58</u></u>

Considerato il significativo tempo trascorso dall'originaria stima, le mutate condizioni intervenute in seno al mercato immobiliare locale confermano, quale presunto e più probabile valore di realizzo dell'intero BENE 1, valutato a corpo e non a misura, da alienarsi comunque tramite esperimento di procedura competitiva, il complessivo importo di € 57.000,00.

Bene 2

2) Identificazione, verifica dei confini e descrizione dei beni:

- **Immobile residenziale detenuto in piena proprietà dalla Sig. ra**
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- Bene censito al catasto fabbricati, Comune di Brisighella, FG 59 Particella 144 sub 10 Cat A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 107,RC € 278,89.
- Indirizzo di accesso: Via Voltarina n. 12
- Confini ragioni **xxxxxxxxxxxxxxxx.** Comune di Brisighella Via Voltarina salvo altri
- Vi è corrispondenza dei dati catastali rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento.
- Vi è corrispondenza dei dati catastali rispetto ai dati indicati nella nota di trascrizione.

Descrizione dell'immobile con evidenza dei titoli di godimento:

- Appartamento di tipo economico di civile abitazione privo di ascensore al quale si accede esclusivamente dalla Via Voltarina n. 12, anche unico e comune accesso per il bene 2 oggetto di stima.
- E' insito in più ampio fabbricato all'interno del "borgo" di Brisighella e risulta al piano terzo dell'intero fabbricato ma al piano terra rispetto al suo unico accesso [dalla Via Voltarina 12].
- E' accessibile esclusivamente tramite il vano ingresso/scala interno al fabbricato, comune ai beni 1 e 2 oggetto di stima. Il predetto vano ingresso/scala è realizzato in aderenza a passerella sopraelevata scoperta che connette il solo accesso del civico 12 di Via Voltarina, a porzione di terreno di proprietà del Comune di Brisighella, già concesso in locazione al conduttore [oggi debitore esecutato] a far data 14-09-2000 [All.1].

- Il contratto di locazione citato, risulta al Comune di Brisighella con Rep. 12595 del 14 settembre 2000 ed identifica e prevede quanto segue:
 - l'oggetto della locazione, ovvero la porzione di terreno della superficie complessiva di mq 55,63 censita al NCEU del Comune, partita 382, Foglio 59, in parte al Mappale 149 ed in parte al Mappale 127;
 - la durata della locazione, quantomeno di anni 30 dalla stipula, con possibilità di proroga tacita di ulteriori anni 30 e con l'impegno del Comune di Brisighella di stipulare nuovo contratto di locazione con il nuovo proprietario, per la medesima durata ed alle medesime condizioni previste nel contratto.
- Sul punto, il Comune di Brisighella, con comunicazione datata 20 dicembre 2023 [All. 4], in relazione al contratto di locazione in oggetto [All.1], ed in esito al trasferimento della proprietà dell'immobile oggetto di vendita in capo ad altro soggetto, rappresenta che si verificherà la novazione soggettiva del medesimo in capo all'acquirente ed il contratto continuerà ad esplicare i suoi effetti alle medesime condizioni per la sua durata residua.*
- L'art. 8 del più volte citato contratto di locazione accorda al conduttore il diritto di prelazione all'acquisto del terreno locato qualora sia intendimento del Comune di Brisighella proporre in vendita tale proprio bene.

Sul punto, l'Ufficio Soprintendenza Archeologia Belle Arti con comunicazione del 23 ottobre 2023 [All.3], avente ad oggetto:

Brisighella (RA) – Immobili,

Dati Catastali: FG 59 mapp.149 e 127

Attestazione sussistenza tutela ex D.Lgs 42/2004,

“in riferimento alla nota sopra richiamata, comunica che, visti gli atti d'Ufficio e per quanto è stato possibile accertare, gli immobili identificati in oggetto non risultano interessati da provvedimenti di tutela emanati ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Seconda, e ss.mm.ii. o della precedente normativa in materia.

Ciò appurato, considerato che i mappali in argomento, di proprietà comunale, potrebbero contenere manufatti antropici risalenti a oltre settanta anni, si informa che sembrerebbero ricorrere i requisiti della tutela de jure ai sensi del combinato disposto degli art. 10 c.1 e art.12 c.1 del D.lgs 42/2004 e pertanto gli immobili in oggetto sarebbero sottoposti alle disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio fino a quando non sia effettuata la Verifica dell'Interesse Culturale.

Si Rammenta che gli immobili tutelati de jure sono inalienabili fino alla conclusione del procedimento di VIC (art. 54, c. 2, let. A), D.Lgs. 42/2004) e che, qualora tale procedimento terminasse con la dichiarazione dell'interesse

culturale di cui all'art. 13, la loro alienazione, concessione d'uso o locazione, nel caso di immobili pubblici, sarebbe soggetta ad autorizzazione (artt. 56 e 57 bis D.Lgs 42/2004)".

Il bene risulta così composto: ampia sala con camino e ampio vano uso cucina; corridoio di collegamento alla zona notte ove insistono un bagno e tre camere di cui una, priva di finestra. Trattandosi di porzione di fabbricato riattato in diversi momenti storici, le altezze risultano variabili.

Non risulta rinvenuto originario progetto atto ad attestare l'esatto periodo di costruzione; realizzato con le tecniche ed usi delle epoche in cui lo stesso è stato edificato e riattato, con strutture miste in sasso, laterizio / cemento, intonacato, con tetto a falda inclinato e copertura in laterizio, è dotato di finiture economiche; i serramenti in legno così come le porte interne, risultano decisamente usurati dall'impiego e non adeguati alle vigenti disposizioni e normative in materia di contenimento energetico [ancorché gli scuri esterni risultano ripristinati ed in ottimo stato di conservazione]; è dotato di pavimenti in ceramica e legno di modesta finitura la cui data di applicazione è verosimilmente risalente agli anni 80; è altresì dotato di impianto di riscaldamento ad acqua, connesso ad elementi radianti metallici, alimentati da caldaia a gas; il tutto, apparentemente in normale stato di conservazione manutenzione ancorché non rilevato in funzione; anche l'impianto elettrico risulta apparentemente essere in normale stato d'uso e manutenzione; per entrambi gli impianti non risultano rinvenuti i certificati di conformità; al momento dell'accesso l'impianto elettrico risultava essere in funzione; infine, è dotato di acqua corrente connessa alla rete idrica; non risulta rinvenuto l'attestato di prestazione energetica.

Il bene è ubicato in zona vincolata all'Ufficio Soprintendenza Archeologia Belle Arti

Il reportage fotografico [All.13] conferma lo stato conservativo

18) Valutazione e parametri adottati

- Caratteristiche e composizione del bene:
Appartamento P-3 (P-T dalla passerella di collegamento) calpestabile circa 100 m3, abitato.
Superficie catastale complessiva 107 m2.
Superficie commerciale complessiva indicativa 110 m2 [parametro assunto per la valutazione].

Riscontro dell'accessibilità, esclusivamente pedonale con presenza di significative barriere architettoniche inamovibili.

Riscontro della mancanza di servizi garage, cantina e posto auto [non prevedibile allaccio colonna ricarica auto elettrica].

Verifica della sussistenza di proposte di vendita di immobili simili per caratteristiche, ubicazione e stato di conservazione.

Verifica dei parametri OMI "centro storico Comune di Brisighella".

Verifica dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato in esame con valutazione dello stato di fatto e dei conseguenti oneri di ristrutturazione.

Parametrizzazione del possibile rendimento ritraibile dal bene nel suo stato d'uso attuale.

A] Risultano disponibili e destinati alla vendita, beni immobili simili e comparabili per caratteristiche, ubicazione, stato di conservazione e tipologia di accesso. Quanto alla valutazione degli stessi, riscontrati in condizione di libero mercato e considerati in perfetto stato di conservazione e manutenzione, vengono qui assunti a scopo comparativo in ragione del valore medio espresso dagli stessi e ricompreso nell'intervallo €/mq 2.000/2100.

B] Riscontrato il precario stato di conservazione del bene oggetto di esecuzione, aggravato da evidenti infiltrazioni da ascrivere al tetto quale parte comune del fabbricati, con infissi, pavimenti, impianti tecnologici e bagni da sostituire, ai fini della stima del suo valore attuale è verosimile scomputare dal parametro coincidente con il valore di mercato medio attestato da beni comparabili in ottimo stato di conservazione, l'onere da sopportarsi per intervento di significativa ristrutturazione, ora per allora valutabile in €/mq 1.300 oltre 10% per costi di progettazione.

C] Attese le condizioni del bene, stato d'uso ed effettiva fruibilità, sempre ai fini della stima richiesta alla data odierna, in alternativa alla metodologia che precede, può risultare altresì assunto il valore espresso dall'OMI per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, con riduzione/correzione del 25% del parametro [All.10].

D] Verificata la fruibilità dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova alla data odierna, viene altresì valutato il potenziale rendimento ritraibile da locazione, calcolata avendo riguardo anche ai parametri OMI assunti ed ivi applicati alla tipologia di bene oggetto di stima a valori medi [All.10].

VALUTAZIONE BENE 2

A] Valore commerciale attribuibile al bene post intervento di ristrutturazione	€/mq	2.050,00
B] Costi complessivi di ristrutturazione	€/mq	1.300,00
Incidenza oneri di progettazione 10%	€/mq	130,00
Costo complessivo intervento edilizio	€/mq	1.430,00
Superficie di computo	mq	110,00
Valore commerciale attribuito al bene alla data odierna, ante intervento edilizio	€/mq	620,00
VALORE LORDO ante intervento	€	68.200,00
Indennità mancata garanzia del venditore %	15	10.230,00
VALORE NETTO ante intervento	€	<u>57.970,00</u>

***** VALUTAZIONE ALTERNATIVA *****

C] Valore di mercato MINIMO OMI attribuito al bene in stato conservativo NORMALE	€/mq	850,00
Rettifica conseguente lo stato conservativo %	25	212,50
Superficie di computo	mq	110,00
Incidenza oneri di progettazione	€	3.000,00
Incidenza oneri di progettazione	mq	27,27
Valore rettificato	€/mq	610,23
VALORE LORDO ante intervento	€	67.125,00

Indennità mancata garanzia del venditore %	15	10.068,75
VALORE NETTO ante intervento	€	<u>57.056,25</u>
VALUTAZIONE RENDIMENTO		
D] Superficie commerciale di computo	mq	110,00
Valore medio attribuito alla locazione	€/mq	3,95
Valore indicativo canone di locazione mensile	€/ToT	434,50
Rendimento indicativo lordo annuo	€/ToT	<u>5.214,00</u>
Stima imposte e tributi		
IMU	€	621,00
Imposte dirette/sostitutive	€	1.355,64
ToT stima costi di gestione	€	<u>1.976,64</u>
Ipotesi rendimento NETTO annuo	€	<u>3.237,36</u>
Ipotesi rendimento NETTO annuo	%	<u>5,58</u>

Considerato il tempo trascorso dall'originaria stima, le mutate condizioni di mercato e gli eventi che hanno condizionato il mercato locale immobiliare confermano, quale presunto e più probabile valore di realizzo dell'intero BENE 2, valutato a corpo e non a misura, da alienarsi comunque tramite esperimento di procedura competitiva, il complessivo importo di € 57.000,00.

Avendo espletato l'incarico ricevuto, conclude l'aggiornamento richiesto in ordine alla stima dei suindicati beni.

Con Ossequi

Ravenna 20 gennaio 2024

Baravelli Dott. Francesco

Allegati:

- 1] Contratto di locazione Comune di Brisighella xxxxxx Rep. 12595 del 14 settembre 2000
- 2] Propria istanza in data 22 settembre 2023 [corroborata di allegati] trasmessa ai suindicati e citati Enti Comune di Brisighella e Ufficio Soprintendenza Archeologica Belle Arti
- 3] Risposta in data 23 ottobre 2023 Ufficio Soprintendenza Archeologica Belle Arti [Class.34.07.24/49.1]
- 4] Riscontro in data 20 dicembre 2023 Comune di Brisighella posizione contrattuale Rep. N 12595/2000 [Prot.Cfr.segnatura.xml Classifica: 04-08 Fascicolo:2022 / 69.2]
- 5] Visura ipotecaria xxxxxxxxxxxxxxxx
- 6] Visura catastale xxxxxxxxxxxxxxxx
- 7] Visura ipotecaria xxxxxxxxxxxxxxxx
- 8] Visura catastale xxxxxxxxxxxxxxxx
- 9] Riscontro in data 08 aprile 2022 Comune di Brisighella posizione contrattuale Rep. N 12595/2000 [Prot.Cfr.segnatura.xml Classifica: 04-08 Fascicolo:2022 / 69.2]
- 10] Parametri OMI
- 11] Reportage fotografico accesso ed area comune
- 12] Reportage fotografico Bene 1
- 13] Reportage fotografico Bene 2