

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA</b>	
	<b>GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. LABANCA SAMUELE</b>	
	* * *	<b>N. 48/2022</b>
	<b>PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>	R.G. ESEC.
	Promosso da:	<b><u>Udienza 21/06/2023</u></b>
	<b>PROCEDENTE:</b> .....	<b><u>Ore 12:20</u></b>
	contro	
	<b>ESECUTATO:</b> .....	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 14/12/2022	
	nominava lo scrivente prof. ing. Claudio Galli, con studio in Ravenna, via	
	Gradenigo n.10, Consulente Tecnico d'Ufficio. In data 19/12/2022 lo	
	scrivente ing. Claudio Galli inviava il verbale di accettazione incarico e	
	giuramento dell'esperto e la dichiarazione dell'inesistenza di situazioni di	
	incompatibilità.	
	<b>CONTROLLO PRELIMINARE: verifica della completezza della</b>	
	<b>documentazione depositata</b>	
	Da un controllo preliminare eseguito, la documentazione di cui all'art. 567,	
	secondo comma, del Codice di Procedura Civile risulta che:	
	- <u>in primo luogo:</u>	
	o il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva;	
	o la certificazione notarile risale ad un atto di acquisto trascritto in	
	data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del	
	pignoramento;	
	- <u>in secondo luogo:</u>	

- il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale

nè l'estratto catastale storico;

- nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati, ma non quelli storici.

- in terzo luogo:

- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Di conseguenza il CTU ha provveduto a richiedere presso gli Uffici competenti la documentazione necessaria per rispondere ai quesiti posti.

\* \* \*

### **QUESITI**

- DATI DI PIGNORAMENTO
- STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (pt.1)
- CONFINI (pt.1)
- DESCRIZIONE DEL BENE (pt.2)
- DATA DI INZIO DELLE COSTRUZIONI (pt.3)
- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (pt.4)
- OPERE ABUSIVE (pt.4)
- DESTINAZIONE URBANSTICA DEI BENI (pt.5)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (pt.6)
- PROPRIETÀ (pt.7)
- DIVISIBILITA' (pt.7)
- PROVENIENZA DEL BENE (pt.8)

○ SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU', DIRITTI DI

USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE (pt.8)

○ ESISTENZA DI FORMALITA': VINCOLI, ONERI CHE

SARANNO CANCELLATI (pt.8)

○ FORMAZIONE DEI LOTTI (pt. 10)

○ STATO DI POSSESSO DEL BENE (pt.11)

○ CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'OCCUPANTE

○ AFFRANCAZIONE DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO (pt.11)

○ SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (pt.11)

○ PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

(pt.12)

○ PLANIMETRIE CATASTALI (pt.13)

○ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (pt.13)

○ DESCRIZIONE SINTETICA (pt.14)

○ SUPERFICIE DELL'IMMOBILE (pt.9)

○ STIMA DEL BENE (pt.9)

○ CONTEGGI DI STIMA (pt.9)

\* \* \*

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 27/04/2022

al n. 8680 Reg. Gen. e al n. 5972 Reg. Part., in dipendenza di atto

esecutivo del Tribunale di Ravenna notificato il 05/04/2022, n. 1039 Rep.:

**Procedente:** .....

**Proprietà bene pignorato:**

- ..... con sede in ....., in persona del legale

rappresentante pro-tempore e socio accomandatario .....,

C.F. .... per la quota di 1/1;

**Estremi catastali bene pignorato, Catasto Fabbricati del Comune di**

**Bagnacavallo:**

- Foglio 71, particella 280, sub. 10, via Giuseppe Mazzini n.128, piano

S1-T, cat. A/2, cl. 2, 1,5 vani, Rendita Euro 139,44;

**STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE**

A seguito di richiesta da parte di questo CTU all'ufficio Stato Civile del

Comune di Alfonsine risulta che, lo stato civile del socio accomandatario

....., con provvedimento del Tribunale di Ravenna del

27/05/2021 è stata dichiarata la cessazione degli effetti del ricorso n. R.G. n.

599/2021 in quanto nessuno è comparso (ALLEGATO N.1).

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE (pt.1)**

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato (ALLEGATO

N.2):

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo

- Foglio 71, particella 280, sub. 10, via Giuseppe Mazzini n.128, piano

S1-T, cat. A/2, cl. 2, 1,5 vani, Rendita Euro 139,44;

Catastalmente il bene risulta intestato a:

- ..... con sede in ....., in persona del

legale rappresentante pro-tempore e socio accomandatario

....., nato a .....il .....,

C.F. 02208180394 per la quota di 1/1;

**CONFINI (pt.1)**

L'appartamento confina con via Giuseppe Mazzini, parti comuni su due lati.

### DESCRIZIONE DEL BENE (pt.2)

Trattasi di potenziale ufficio posto al piano semi rialzato di un palazzo storico di fine Ottocento-primi Novecento, sito in Bagnacavallo (RA), via Mazzini n.128, denominato "*Condominio Mazzini n.128*".

L'ufficio - di cui dovrà essere richiesto il cambio di destinazione da servizi per la residenza - è posto a destra dell'ingresso principale del palazzo con affaccio diretto su via Mazzini (foto n.3). L'ingresso del palazzo, accessibile mediante una gradinata esterna, si presenta in buono stato e conserva i caratteri costruttivi-decorativi originari (foto n.2). Il palazzo è composto da n. 4 appartamenti ed è costituito da n. 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato adibito a cantine.

L'unità è posta a circa un metro dalla quota della strada, ha una dimensione planimetrica totale di m. 4,88 x m. 4,82 circa, ed è composta da una camera di circa mq. 15,00 (foto nn.5-6) con piccolo angolo cottura che dovrà essere rimosso (foto n.9), da un bagno (senza aerazione forzata) (foto nn.7-8) un antibagno/sgombero e da un soppalco di modesta altezza (H = m.2,40) (accessibile con scala mobile a pioli), per un'altezza totale del vano principale di m. 3,70, sotto le tavole e m. 3,37 sottotrave.

La progettazione dell'unità a seguito di una ristrutturazione avvenuta nel 2010-2011 è stata accurata, pertanto le finiture sono di pregio sia per quanto concerne i materiali, sia per quanto concerne la scelta dei dettagli e dei colori. **I pavimenti** e i battiscopa sono in listoni di legno di rovere chiaro, le pareti sono rivestite in cartongesso per il contenimento dei consumi energetici (spessore circa 5 cm.) - quella del bagno è dotata di due tagli verticali con vetrata fissa - il soffitto originario presenta una struttura lignea

e tavelle ed è stato conservato e restaurato.

Infissi: la porta d'ingresso originaria è stata conservata ed è stata aggiunta una nuova porta di sicurezza; la porta del bagno è in legno massiccio con due specchiature, la finestra originaria è stata sostituita con una finestra in legno con vetri doppi.

Impianto idrico-sanitario: in buono stato di manutenzione.

Impianto di riscaldamento: pompa di calore ad alimentazione elettrica e relativo quadro posto al piano seminterrato nella cantina di pertinenza (foto n.14).

Impianto elettrico: in buono stato di manutenzione e dotato di rilevatore fumi.

Sottostante all'ufficio, al piano seminterrato, è presente una cantina di pari dimensioni planimetriche (foto nn. 12-13-14) e avente altezza m. 2,31, il cui solaio di copertura è stato rifatto in latero-cemento con una predisposizione per creare un eventuale collegamento con l'ufficio (foto n.15).

**La facciata del palazzo**, posta in angolo con via Bedeschi, presenta un aspetto neoclassico in mattoni a vista, con risoluzione ad angolo smussata confinata da lesene verticali, zona basamentale in rilievo, con cornici di ribordatura alle finestre e fasce marcapiano; inoltre le finestre del piano terra e interrato sono dotate di inferriate e sono presenti due piacevoli terrazzini su mensole e con parapetto in stile neoclassico. **Le superfici architettoniche esterne del palazzo** si trovano in buono stato di manutenzione.

Per una maggior comprensione della consistenza costruttiva del fabbricato si allega il rilievo fotografico, ALLEGATO N.3.

### DATA DI INZIO DELLE COSTRUZIONI (pt.3)

L'epoca di costruzione del palazzo risale alla fine dell'Ottocento-primi

Novecento.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (pt.4)**

Sono presenti presso l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna le seguenti

pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia n.10 del 04/03/1987, presentata il 24/02/1987

prot. 1977, richiedente ..... per manutenzione straordinaria al

fabbricato urbano: rimozione e sostituzione della vecchia lattoneria,

sistemazione parziale di cornicione mediante sostituzione di elementi

deteriorati; revisione del manto di copertura in coppi (ALLEGATO N.4);

- DIA n. 159/2006 del 11/04/2006, prot. 6231, richiedente .....,

per *“Manutenzione straordinaria da eseguirsi presso alcuni locali posti*

*nel fabbricato residenziale sito in Bagnacavallo (RA) via Mazzi in.128”*,

a firma del geom. .... (ALLEGATO N.5). Con il presente

titolo abilitativo viene rifatto il solaio di calpestio della stanza che separa

dalla sottostante cantina posta al piano seminterrato.

- DIA in Variante n. 162/2009 del 02/04/2009, prot. 5189, richiedente

..... in qualità di legale rappresentante della ditta .....

per *“Variante alla DIA n.159/2006 di completamento alle opere per la*

*realizzazione di affittacamere presso fabbricato residenziale sito in*

*Bagnacavallo (RA) via Mazzi in.128”*, a firma del

.....(ALLEGATO N.6) con allegato Parere preventivo

favorevole condizionato del 20/06/2007, prot. 9587 (cfr. ALLEGATO

N.6);

- DIA Pratica edilizia in variante n. 405/2011, prot. 23268 del 27/07/2011,

Pratica attività produttive n.283/2011, richiedente ..... in qualità di legale rappresentante della ditta ....., per “*Variante alla DIA n.162/2009 per la realizzazione di affittacamere in Bagnacavallo (RA) via Mazzi in.128*”, a firma del geom. .... Con il presente titolo abilitativo viene chiesto la realizzazione di una scala interna fra il piano semi rialzato e il piano seminterrato (ALLEGATO N.7). **Pratica archiviata** non essendo state fornite le necessarie informazioni integrative richieste dall’AUSL, utili a concludere l’iter istruttorio della pratica n.185, prot. 0070909/IP/LU del 16/09/2011 (cfr. ALLEGATO N.7). Si rileva inoltre che la pratica è stata presentata oltre i tre anni di validità dalla data di presentazione della DIA n. 159/2006 del 11/04/2006, prot. 6231.

#### **OPERE ABUSIVE (pt.4)**

Dal punto di vista urbanistico l’edificio in cui è inserito il bene oggetto di esecuzione immobiliare è in ambito “*ACS – Centri storici (art.5.1 PSC)*”, tavola RUE n. 1 BC4 “*Ambiti normativi*”.

Dalla disamina dei titoli abilitativi richiesti emerge che a tutt’oggi non può essere realizzata l’attività di gestione di Affittacamere, in quanto non è stato concluso positivamente l’iter presentato.

Inoltre si rileva che non è compatibile l’attività di gestione affittacamere con l’immobile di proprietà della società ..... in quanto l’attività non è svolta nel rispetto di quanto previsto dall’art.10, Legge Regionale n. 16/04 “*Disciplina delle strutture ricettive dirette all’ospitalità*” e dell’allegato A, sezione B della deliberazione della Giunta Regionale 19/12/05 n.2186 “*L.R. 16/04, art.3, comma 2 - Approvazione dei requisiti*”

*standard e strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive extralberghiere*

*e della tipologia ricettiva degli appartamenti ammobiliati per uso turistico. “*

Ne consegue che il bene oggetto di esecuzione immobiliare non può essere

utilizzato come alloggio: sia per il **tipo monolocale**, in quanto **ha una**

**superficie inferiore ai 28 mq** previsti dalle norme; sia come **camera in**

**affitto perché non ubicato all'interno di un appartamento, art.10, L.R.**

**n.16/2004.**

Quanto sopra riportato è stato puntualmente verificato presso l'Unione dei

Comuni della Bassa Romagna, con il contributo del Responsabile del

“Servizio Edilizia”, arch. Cristina Benghi, e dell'arch. Federica Marri

dell'Ufficio SUE-Immobili centro storico e ambito rurale

Si ritiene tuttavia che la destinazione possibile per l'utilizzo del bene oggetto

di esecuzione possa essere **ad ufficio, (b3**, studi professionali e piccoli uffici

in genere, Norme Tecniche del RUE dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna). In riferimento agli art. 70-71 del vigente “Regolamento d'Igiene,

Sanità Pubblica e Veterinaria” dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna, la dimensione minima di un **ufficio è pari a mq. 14**, per cui

detraendo dal vano del piano semi rialzato la superficie del bagno e

antibagno/sgombero, si ottiene una superficie maggiore di 14 mq., circa 15

mq.; la finestra presente ha una superficie pari a mq. 1,88 che consente di

**utilizzare ad ufficio una superficie del vano pari a mq. 15,04.**

Per quanto concerne l'eliminazione delle **barriere architettoniche** questa

può essere superata in quanto verrà presentata una richiesta di cambio di

destinazione d'uso senza opere, che non richiede l'adeguamento alla Legge

13/89.

Si rileva infine che all'interno della stanza la zona antistante il bagno, sotto al sopralco, ha una forma diversa rispetto a quella presente attualmente e priva di titolo abilitativo, per cui dal punto di vista di regolarizzazione della pratica dovrà essere eseguito il seguente iter amministrativo:

A) ricerca dei precedenti catastali storici;

B) richiesta di sanatoria per opere interne **mantenendo l'attuale destinazione d'uso a servizi per la residenza** (deposito/cantina), richiedendo una CILA che sana la realizzazione del bagno e le opere di finitura, costruite recentemente;

C) ulteriore richiesta per cambio di destinazione d'uso ad ufficio senza esecuzione di opere mediante presentazione di CILA.

Quanto sopra è stato verificato congiuntamente ai tecnici del Servizio Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna con i quali si è convenuto che, essendo un cambio di destinazione d'uso da sgombero per residenza a ufficio, non comporta oneri di urbanizzazione primarie e secondaria.

Le spese tecniche di pratiche edilizie, rilievi, accatastamento, comunicazione di fine lavori, oblazioni, ammontano a circa € **4.500,00**.

L'aggiudicatario dovrà presentare domanda di titolo abilitativo in sanatoria e la pratica di cambio di destinazione d'uso entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI (pt.5)**

La destinazione urbanistica dell'immobile pignorato è un servizio per la residenza, pertanto non è richiesta l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE****ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (pt.6)**

Dall'esame dell'atto di pignoramento dell'immobile e dei relativi dati catastali si evince che esiste corrispondenza fra di loro.

**PROPRIETÀ (pt.7)**

Dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio si evince che all'atto della notifica del pignoramento l'intestazione è la seguente:

- ..... con sede in ....., in persona del legale rappresentante pro-tempore e socio accomandatario ....., C.F. .... per la quota di 1/1;

in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Alberto Fazi di Ravenna del 28/04/2006, rep. 35560/6782, registrato e trascritto in data 04/05/2006, Reg. Gen. 11752, Reg. Part. 6971 (ALLEGATO N.8).

**DIVISIBILITA' (pt.7)**

L'immobile pignorato non risulta divisibile.

**PROVENIENZA DEL BENE (pt.8)**

Alla sig.ra Pattuelli Lea, pervenne, per acquisto unitamente al marito ....., giusta atto di compravendita ricevuto dal notaio A. Bosi di Bagnacavallo (RA) il 12/07/1972, registrato a Lugo (RA) il 18/07/1972 al n. 1112, modello I, volume 147, trascritto a Ravenna il 02/08/1972 ai nn. 8130/5741.

Ai signori ..... e ..... per successione testamentaria al padre ....., nato ad ..... il ..... e deceduto a Ravenna il 06/06/1998, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del notaio L. de Rubertis di Alfonsine (RA) il 18/09/1998,

rep. 53746, debitamente registrato, trascritto a Ravenna il 16/10/1998 ai nn.

13872/9395, giusta dichiarazione di successione registrata a Lugo (RA) il

02/12/1998 al n.66, volume 503, trascritta a Ravenna il 19/03/1999 ai nn.

3785/2626, precisandosi che risulta trascritta a Ravenna in data 13/10/2005

ai nn. 24949/15003 l'accettazione tacita di eredità in morte del sig.

..... con indicazione nel quadro B della nota di altri bei facenti

parte del compendio ereditario.

A ..... è pervenuto in forza dell'atto di compravendita a

rogito del **Notaio Dott. Alberto Fazi di Ravenna del 28/04/2006**, rep.

35560/6782, registrato e trascritto in data 04/05/2006, ai nn. 11752/6971,

contro i sigg. ...., nata a ..... il ..... per

1/4; ....., nato ad ..... il ..... per 1/4;

....., nata ad ..... il ..... per 1/2 (ALLEGATO

N.8).

#### **SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU', DIRITTI DI**

#### **USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE (pt.8)**

Non sono in essere vincoli apparenti gravanti sul bene salvo quelli derivanti

dagli strumenti urbanistici dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

Le parti comuni sono l'ingresso, disimpegno, portico e corte interna.

#### **ESISTENZA DI FORMALITA': VINCOLI, ONERI CHE SARANNO**

#### **CANCELLATI (pt.8)**

Pignoramento immobiliare promosso .....,

trascritto a Ravenna in data 27/04/2022 al n. 8680 Reg. Gen. e al n. 5972

Reg. Part., in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Ravenna

notificato il 05/04/2022, n. 1039 Rep. nei confronti ..... con

sede in ....., in persona del legale rappresentante pro-tempore

e socio accomandatario ....., C.F. .... per la quota di

1/1, catasto fabbricati, Foglio 71, particella 280, sub.10.

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI (pt. 10)**

L'immobile pignorato deve essere venduto in un unico lotto.

#### **STATO DI POSSESSO DEL BENE (pt.11)**

Alla data del sopralluogo del 26/01/2023, congiuntamente all'avv. Marika De

Luna, delegata dal Custode Giudiziario avv. Davide Baiocchi, l'immobile era

libero.

A seguito di verifica esperita presso l'Agenzia delle Entrate non risulta in

essere alcun contratto di locazione e/o comodato relativo all'immobile in

oggetto (ALLEGATO N.9).

#### **AFFRANCAZIONE DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO (pt.11)**

L'immobile risulta libero da censo, livello e uso civico.

#### **SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (pt.11)**

A seguito di verifica presso l'amministratore del condominio "Mazzini 128",

dott.ssa Rita Baldi, (ALLEGATO N.10) emerge che le spese condominiali

insolute ad oggi ammontano a € **98,87**.

#### **PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' (pt.12)**

L'immobile non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### **PLANIMETRIE CATASTALI (pt.13)**

La planimetria catastale dell'immobile pignorato, Fg. 70, Mapp. 280, sub. 10

viene riportata in ALLEGATO N.11.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

#### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (pt.13)**

Per una maggior comprensione dell'immobile pignorato si rinvia alla documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo del 26/01/2023 in ALLEGATO N.3.

#### DESCRIZIONE SINTETICA (pt.14)

Trattasi di potenziale ufficio posto al piano semi rialzato di un palazzo storico di fine Ottocento-primi Novecento, sito in Bagnacavallo (RA), via Mazzini n.128, denominato "*Condominio Mazzini n.128*".

L'ufficio, di cui dovrà essere richiesto il cambio di destinazione d'uso da servizio per l'abitazione, ha finiture di pregio, è composto da una camera di circa 15 mq., un bagno, un antibagno/sgombero e un soppalco di modesta altezza (H=m.2,40), accessibile con scala mobile a pioli.

Sottostante all'ufficio, al piano seminterrato, è presente una cantina avente altezza m. 2,31.

#### SUPERFICIE DELL'IMMOBILE (pt.9)

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è di mq. 32,32 ca. ed è costituita da:

- Ufficio al piano semi rialzato, compreso cantina al piano seminterrato.

#### STIMA DEL BENE (pt.9)

Le indagini di mercato effettuate nella zona presso operatori specializzati nel settore immobiliare concordano, sostanzialmente, con i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (ALLEGATO N.12), in specie questi ultimi sono quelli relativi al II semestre 2022 e sono i seguenti:

Comune	di	Zona B.1- Centrale/Centro abitato del capoluogo	
Bagnacavallo		Minimo €/mq	Massimo €/mq
Uffici		1100	1500

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della **vetustà** dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche;

tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile; considerata la recente

ristrutturazione e il buon stato di conservazione; **tenuto conto delle indagini**

**esperite in loco presso operatori del settore**, in particolare le agenzie

immobiliari le quale confermano che c'è una grande disponibilità di

immobili ad uso uffici mentre la domanda è scarseggiante; considerato il

valore indicato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con

aggiornamento al secondo semestre 2022, il sottoscritto perito ritiene che il

valore unitario da adottare all'attualità, fatti i dovuti raffronti, viene fissato di

poco inferiore al valore minimo della tabella OMI, ossia si considerano

**1.000,00 €/mq.**, anziché 1.100 €/mq.

Le spese condominiali insolute negli ultimi due anni ammontano a **€ 98,87**,

come riferito dall'amministratore del condominio (cfr. ALLEGATO N.10).

Come sopra descritto occorre prevedere alla presentazione di un titolo

abilitativo in sanatoria e un cambio di destinazione d'uso senza opere per un

importo di circa **€ 4.600,00, oltre oneri fiscali.**

Ciò premesso si ritiene di deprezzare il bene in oggetto di **€ 4.600,00**

forfettariamente ritenuti sufficienti per il pagamento delle pendenze su citate

e degli oneri professionali del tecnico incaricato a presentare i titoli

abilitativi.

Adottando i parametri sopra descritti, la piena proprietà dell'immobile, viene

stimata come segue:

mq. 32,32 x €/mq. 1.000,00 = € 32.320,00

(trentaduemilatrecentoventi euro/00)

A detto importo vanno detratti gli oneri sopra indicati pari a € 4.600,00.

32.320,00 - € 4.600,00 = € 27.720,00

(ventisettemilasettecentoventi euro/51)

### CONCLUSIONI

A conclusione di quanto sopra esposto, si ritiene congruo indicare come più probabile valore dell'immobile oggetto della presente stima, in regime di libero mercato, la seguente cifra di:

**€ 27.720,00**

**(ventisettemilasettecentoventi euro /00**

**Tenuto conto che trattasi di bene sottoposto a procedura esecutiva e al percorso che dovrà essere attivato per la sua regolarizzazione edilizia, si applica una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi, pari al 20% e si ottiene il valore a base d'asta:**

**VALORE A BASE D'ASTA: € 22.176,00**

**Arrotondamento: € 22.200,00**

**(ventiduemiladuecento euro /00)**

\* \* \*

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

Contestualmente la presente relazione peritale di stima viene trasmessa e notificata alle parti che prima dell'udienza hanno facoltà di formulare note alla relazione.

Con Osservanza

Ravenna, 5 maggio 2023

## IL CONSULENTE TECNICO

Prof. Ing. Claudio Galli

**Allegati:**

1. Estratto per riassunto degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Alfonsine;
2. Visura Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo;
3. Documentazione fotografica;
4. Autorizzazione edilizia n.10 del 04/03/1987, presentata il 24/02/1987 prot. 1977;
5. DIA n. 159/2006 del 11/04/2006, prot. 6231;
6. DIA in Variante n. 162/2009 del 02/04/2009, prot. 5189;
7. DIA Pratica edilizia in variante n. 405/2011, prot. 23268 del 27/07/2011, Pratica attività produttive n.283/2011
8. Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Alberto Fazi di Ravenna del 28/04/2006, rep. 35560/6782;
9. Comunicazione dall'Agenzia delle Entrate sull'esistenza di contratti di locazione;
10. Comunicazione dell'amministratore del condominio sulle spese condominiali insolute;
11. Planimetria catastale;
12. Valutazioni OMI.