

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI RAVENNA

▯▯▯

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

▯▯▯

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 122/2022

promossa da

XXXX e XXXX

contro

XXXX, XXXX e XXXX

▯▯▯

G.E. Dott. Samuele Labanca

C.T.U. Geom. Samantha Dall'Acqua

▯▯▯

Ravenna, 22.05.2023

Geom. Samantha Dall'Acqua

C.F.: DLL SNT 86S54 H199L / P. IVA 02290640396

Via Sintinina 18A 48123 Ravenna cell 333-4091390

e-mail: info@studiodallacqua.it



CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di porzioni di edificio condominiale, facente parte di un piccolo complesso di due edifici, e precisamente trattasi in un appartamento posto al piano terra con area cortilizia sia sul fronte che sul retro, un garage ed un posto auto scoperto anch'essi al piano terra, siti in Comune di Ravenna, località Villanova di Ravenna, in Via Don Carlo Ghirardini, con ingresso indipendente al civico n. 59, il tutto oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni se e come esistenti.

Per quanto riguarda le consistenze commerciali (lorde) dei beni oggetto, sono state dalla scrivente, sempre arrotondate al metro-quadrato e calcolate graficamente solo sugli elaborati grafici a disposizione, verificando la sostanziale corrispondenza con la "superficie catastale totale" riportata nella visure catastali, ottenendo una consistenza commerciale complessiva ragguagliata di **mq 121 circa**.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(visure castali aggiornate al 11.01.2023)

I beni pignorati, attualmente sono così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Prov. RA, Sez. RA, Fg. 150, Mapp. 158:

- **sub. 1**, Via Don Carlo Ghirardini, piano T, Z.C. 3, Cat. A/3, Cl. 2, Consist. 5,5 vani, Sup. catastale totale mq 108, rendita € 454,48;

- **sub. 2**, Via Don Carlo Ghirardini, piano T, Z.C. 3, Cat. C/6, Cl. 2, Consist. 18 mq, Sup. catastale totale mq 20, rendita € 60,43;

- **sub. 3**, Via Don Carlo Ghirardini, piano T, Z.C. 3, Cat. C/6, Cl. 1, Consist. 14 mq, Sup. catastale totale mq 14, rendita € 39,77.

I beni in oggetto, confinano con: ragioni XXXX-XXXX, parti comuni Mapp. 64, ragioni XXXX-XXXX, ragioni XXXX-XXXX, ragioni XXXX, parti comuni, salvo altri.

Catastalmente i beni sopra descritti risultano intestati a:

- **XXXX, Usufrutto per 1/1 bene personale;**
- **XXXX Nuda proprietà per 1/2;**
- **XXXX, Nuda proprietà per 1/2.**

L'area sul quale insiste il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, assieme ad altre u.i., è censita al C.T. del Comune di Ravenna, Prov. di RA, Sez, RA, **Fg. 150, Mapp. 158, Ente Urbano di mq 1.125.**

NOTA: Si precisa poi, che, con atto di compravendita a rogito Dr. Luigi Sorgenti degli Uberti di Santa Maria Capua Vetere del 20.01.2023 rep. 43940/26235 trascritto in data 23.01.2023 all'art.900, il XXXX vendeva alla XXXX, la quota di 1/2 di nuda proprietà – gravata da usufrutto vita natural durante in favore di XXXX, veniva a cambiare anche l'intestazione catastale dei beni oggetto del presente procedimento, sopra catastalmente individuati, che, come da visure catastali aggiornate al 22.04.2023, è la seguente:

- XXXX, Usufrutto per 1/1 bene personale;
- XXXX, Nuda proprietà per 1/1.



DATI DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento immobili del 20.08.2022, Rep. n. 2383, trascritto in data 12.09.2022 all'art. 13762, si rileva che: *"...DICHIARANO di voler sottoporre ad esecuzione forzata mediante espropriazione i seguenti beni immobili già di proprietà della XXXX ed ora di proprietà di:*

- XXXX quanto al 50% della nuda proprietà;
 - XXXX quanto al 50% della nuda proprietà;
- con l'usufrutto totale, sua vita natural durante, di*
- XXXX

Descrizione dell'immobile:

"Fabbricato sito in Ravenna località Villanova, alla via Don Carlo Ghirardini n. 59 distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna alla Sez. RA:

foglio 150, Particella 158 sub. 1, piano Terra, Z.C. 3, CAT. A/3, CL. 2°, vani 5,5, R.C. 454,48 (appartamento), confinante con area di manovra comune, restanti ragioni XXXX XXXXsalvo altri;

foglio 150, Particella 158 sub. 2, Piano Terra, Z.C. 3, CAT. C/6, CL. 2, cons. 18 mq, R.C. 60,43 (locale autorimessa), confinante con l'appartamento suddetto, corte comune e restanti ragioni XXXX e XXXX salvo altri;

foglio 150, Particella 158 sub. 3, Piano Terra, Z.C. 3, CAT. C/6,

CL. 1, cons. 14 mq, R.C. 39,77 (posto auto), confinante con corte comune, corte di pertinenza del predetto appartamento e restanti ragioni XXXX e XXXX salvo altri”

Il tutto con ogni annesso e connesso....”

(Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto di pignoramento già in atti)

□□□□□□

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Nessuna particolare osservazione o discrepanza tra l’attuale identificazione catastale e quanto pignorato.

NOTA: Si precisa che l’atto di compravendita a rogito Dr. Luigi Sorgenti degli Uberti di Santa Maria Capua Vetere del 20.01.2023 rep. 43940/26235 trascritto in data 23.01.2023 all’art.900, è stato trascritto in data successiva alla trascrizione del pignoramento, variando così anche l’intestazione catastale.

▯▯▯▯

PROPRIETA’ (C.F., Stato civile, Regime patrimoniale all’acquisto dei beni, ecc.)

I beni pignorati risultano attualmente essere intestati a:

- **XXXX, Usufrutto per 1/1 bene personale;**
- **XXXX, Nuda proprietà per 1/1.**

Dall’atto di “Costituzione di diritto di usufrutto a titolo gratuito” a rogito Notaio Roberto Dante Cogliandro del 19.02.2021, Rep. 2.315/1.834, trascritto in data 01.03.2021

all'art. 2837, si rileva che *"...XXXX, come rappresentato, dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma i diritti qui acquistati devono considerarsi personali in quanto ricevuti a titolo gratuito..."*

Dall'atto di "Cessione di diritti immobiliari in esecuzione ad obblighi assunti in sede di accordi per la separazione tra coniugi" a rogito Notaio Roberto Dante Cogliandro del 19.02.2021, Rep. 2.316/1.835, trascritto in data 04.03.2021 all'art. 3008, si rileva che: *"...XXXX e XXXX, di cui in costituzione, entrambi di stato civile libero;..."*

Infine come si rileva anche dall'atto di compravendita a rogito Dr. Luigi Sorgenti degli Uberti di Santa Maria Capua Vetere del 20.01.2023 rep. 43940/26235 trascritto in data 23.01.2023 art. 900, si rileva che: *"...In merito allo stato civile e regime patrimoniale le parti rispettivamente dichiarano: "... - XXXX di essere di stato civile libero..."*

Dalla sottoscritta sono stati richiesti, presso i competenti uffici comunali - Servizi demografici dei rispettivi Comuni di residenza degli esecutati, i Certificati di Stato Civile, rilasciati in data 04.02.2023 e 13.02.2023, da cui risulta che i XXXX e XXXX risultano essere entrambi di stato libero, mentre il XXXX risulta essere coniugato, precisando però come sopra già accennato e riportato nell'atto di provenienza, che i beni a lui pervenuti sono personali.

Relativamente alle spese condominiali, si precisa che, come da prospetto spese condominiali “Riparto consuntivo gestione condominiale 01/09/2021-31/08/2022” e “Riparto preventivo gestione condominiale 01/09/2022 – 31/08/2023”, fornito alla scrivente dall’amministrazione di condominio, risultano spese non pagate per totali € 643,95. Di tale situazione si terrà conto in sede di valutazione

Inoltre, sempre come comunicato alla scrivente, dall’amministrazione condominiale, nell’assemblea condominiale sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria complessive pari a € 1.370,00 (oltre iva) come da verbale allegato. (Il tutto come da copia prospetto spese e verbale assemblea).

Saranno comunque a carico dell’aggiudicatario quelle spese, eventualmente non pagate, relative all’anno in corso ed all’anno precedente alla vendita, come disposto dal comma IV art. 63 disp. Att. Cod. civ., fermo restando quanto disposto dal successivo comma V, così come modificati dalla Legge 220/12.

□□□□□

ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU’, VINCOLI E CONVENZIONI

Dall’atto di “Costituzione di diritto di usufrutto a titolo gratuito” a rogito Notaio Roberto Dante Cogliandro del 19.02.2021, Rep. 2.315/1.834, trascritto in data 01.03.2021 all’art. 2837, si rileva che “...L’usufruttuario è espressamente dispensato dal fare l’inventario e dal prestare cauzione. Per

quanto non disposto col presente atto, l'usufrutto sarà regolato dalle norme di legge.

I diritti trasferiti riguardano le entità immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo, con ogni accessorio, accessione e pertinenze, con le servitù attive e passive e nell'attuale consistenza, con la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, come per legge e come risulta dallo stato dei luoghi, dal regolamento di condominio, ove esistente, e dai titoli di provenienza, cui le parti fanno riferimento per tutto quanto qui non espressamente specificato..."

Si rileva inoltre che: "...La parte donante garantisce la titolarità e la disponibilità dei diritti trasferiti e dichiara che sull'immobile in oggetto non gravano pesi, vincoli e oneri.

Con riferimento alle iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, le parti, anche come rappresentate, si danno atto che sulle entità immobiliari in oggetto gravano le seguenti ipoteche, che le parti dichiarano di ben conoscere:

1) ipoteca giudiziale iscritta il giorno 11 novembre 2019 ai nn. 21587/3538, a favore di XXXX, e contro XXXX, qui costituita, nascente da decreto ingiuntivo del giorno 11 giugno 2019 n. 447/2019 (Giudice di Pace di Ravenna);

2) ipoteca giudiziale iscritta il giorno 28 aprile 2020 ai nn. 6125/1064, a favore di XXXX, e contro XXXX, qui costituita, nascente da decreto ingiuntivo del 20 aprile 2020 n. 376 (Tribunale di Ravenna)..."

(il tutto come meglio citato e precisato nel suddetto atto del Notaio Roberto Dante Cogliandro del 19.02.2021, Rep. 2.315/1.834, al quale si rimanda integralmente)

Dall'atto di "Cessione di diritti immobiliari in esecuzione ad obblighi assunti in sede di accordi per la separazione tra coniugi"

a rogito Notaio Roberto Dante Cogliandro del 19.02.2021, Rep. 2.316/1.835, trascritto in data 04.03.2021 all'art. 3008, si rileva che: *"...Le parti, anche come rappresentate, precisano e si danno reciprocamente atto che per la cessione in oggetto, stante quanto indicato in premessa, è escluso ogni spirito di liberalità.*

I diritti immobiliari trasferiti riguardano le entità immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo, con ogni accessorio, accessione e pertinenza, con le servitù attive e passive e nell'attuale consistenza.

Il trasferimento comprende la quota proporzionale sulle parti comuni come per legge e come risulta dallo stato dei luoghi, dai titoli di provenienza e dai regolamenti di condominio, cui le parti, anche come rappresentate, fanno riferimento per tutto quanto qui non espressamente specificato..."

Si rileva ancora che: *"...La parte cedente presta ampia garanzia per evizione e garantisce la assoluta titolarità e disponibilità dei diritti trasferiti; garantisce quindi che su quanto ceduto non vi è diritto di prelazione alcuno a favore di terzi e che non gravano pesi, vincoli, oneri.*

Con riferimento alle iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, le

parti, anche come rappresentate, si danno atto che sulle entità immobiliari in oggetto gravano le seguenti ipoteche, che dichiarano di ben conoscere:

1) ipoteca giudiziale iscritta il giorno 11 novembre 2019 ai nn. 21587/3538, a favore di XXXX, e contro XXXX, qui costituita, nascente da decreto ingiuntivo del giorno 11 giugno 2019 n. 447/2019 (Giudice di Pace di Ravenna);

2) ipoteca giudiziale iscritta il giorno 28 aprile 2020 ai nn. 6125/1064, a favore di XXXX, e contro XXXX, qui costituita, nascente da decreto ingiuntivo del 20 aprile 2020 n. 376 (Tribunale di Ravenna)..."

Si rileva anche che: *"...Le parti, anche come rappresentate, precisano e si danno reciprocamente atto che sulle entità immobiliari trasferite grava l'usufrutto in favore di XXXX..."*

(Il tutto come meglio citato e precisato nel suddetto atto del Notaio Roberto Dante Cogliandro del 19.02.2021, Rep. 2.316/1.835, al quale si rimanda integralmente)

Dall'atto di compravendita a rogito Dr. Luigi Sorgenti degli Uberti di Santa Maria Capua Vetere del 20.01.2023 rep. 43940/26235 trascritto in data 23.01.2023 art. 900, si rileva che: *"...L'oggetto della presente compravendita viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con ogni accessorio, accessione e pertinenza, con le servitu` attive e passive, nell'attuale consistenza, con la quota proporzionale sulle parti comuni del complesso immobiliare ai sensi dell'art.1117*

c.c. e con quanto piu` specificatamente indicato nei titoli di provenienza che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare ed ai quali si fa riferimento per la migliore individuazione dell'oggetto della presente compravendita...”

Si rileva inoltre che: “...parte alienante garantisce:

- l'assoluta ed esclusiva titolarita` e libera disponibilita` di quanto alienato con questo atto anche ai sensi degli articoli 177 e seguenti C.C. e che non sussiste diritto di prelazione legale a favore di alcuno sull'oggetto di questo atto;

- la piena titolarità di quanto alienato, libera da pesi, oneri, ipoteche, privilegi fiscali o altre iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli, ad eccezione di:

-- ipoteca giudiziale iscritta in Ravenna in data 11 novembre 2019 ai numeri 21587/3538 in virtù di decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Ravenna in data 11 giugno 2019 numero 447/2019 per la somma complessiva di Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero) di cui Euro 2.156,96 (duemilacentocinquantasei virgola novantasei) di capitale, a favore di XXXX e contro XXXX, gravante sulle entità immobiliari in oggetto;

-- ipoteca giudiziale iscritta in Ravenna in data 28 aprile 2020 ai numeri 6125/1064, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Ravenna in data 20 aprile 2020 numero 376 per la somma complessiva di Euro 163.000,00 (centosessantatremila virgola zero) di cui Euro 163.000,00 (centosessantatremila virgola zero) di capitale, a favore di XXXX e contro XXXX, gravante sulle entità

immobiliari in oggetto;

-- pignoramento immobiliare trascritto in Ravenna in data 12 settembre 2022 ai numeri 19811/13762 a favore della e della XXXX e contro XXXX e XXXX, gravante sulle entità immobiliari in oggetto..”

(Il tutto come meglio precisato e specificato nell’atto di compravendita a rogito Dr. Luigi Sorgenti degli Uberti di Santa Maria Capua Vetere del 20.01.2023 rep. 43940/26235 al quale si rimanda integralmente)

Si ritiene inoltre, che sussistano comunque tutte quelle servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e nascenti dallo stato di fatto e dalla natura dei luoghi oltre la comproprietà e l’uso di tutte le parti e cose comuni del fabbricato, come da legge, e come anche individuate nell’elaborato planimetrico.

Si rileva inoltre l’esistenza di “Convenzione edilizia” a favore del XXXX ed carico di XXXX e XXXX, trascritta il 28.11.2005 all’art. 17397.

Si precisa che, dalla lettura dei titoli di provenienza, si rileva che i beni oggetto di pignoramento non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

🔗🔗🔗

PROVENIENZA DEI BENI

In merito alla provenienza dei beni, in capo ai soggetti eseguiti, si rileva che i XXXX, XXXX e XXXX, sono pervenuti in possesso dei beni oggetto del presente procedimento, per i titoli sopra già citati e precisamente:

▪ il XXXX: con atto di "Costituzione di diritto di usufrutto a titolo gratuito" a rogito Notaio Roberto Dante Cogliandro del 19.02.2021, Rep. 2.315/1.834, trascritto in data 01.03.2021 all'art. 2837, da cui si rileva: *"...XXXX, piena proprietaria delle entità immobiliari appresso descritte, costituisce a titolo gratuito a favore del XXXX, che come rappresentato accetta, il diritto di usufrutto vita natural durante di quest'ultimo, sulle seguenti entità immobiliari, facenti parte del fabbricato sito in Ravenna – località Villanova, alla via Don Carlo Ghirardini n. 59, e precisamente:*

- appartamento al piano terra con due corti annesse per complessivi 5,5 (cinque virgola cinque) vani catastali, confinante con: area comune, beni aventi causa "XXXX" per più lati;

- locale autorimessa al piano terra, pertinenziale alla suddetta abitazione, della superficie di circa 18 (diciotto) mq., confinante con: appartamento sopra descritto, area comune, aventi causa "XXXX"

- posto auto scoperto al piano terra, pertinenziale alla suddetta abitazione, della superficie di circa 14 (quattordici) mq., confinante con: area comune, corte annessa al suddetto

appartamento, beni aventi causa "XXXX"..."

Si precisa che nel suddetto atto del Notaio Roberto Dante Cogliandro del 19.02.2021, Rep. 2.315/1.834, il XXXX, è rappresentato dalla XXXX, che nel suddetto atto interviene appunto in qualità di procuratore speciale del XXXX giusta procura a rogito del notaio Paolo Gentile del 18 febbraio 2021, Rep. n. 5063.

(Il tutto come meglio specificato nell'atto del Notaio Roberto Dante Cogliandro del 19.02.2021, Rep. 2.315/1.834, a cui si rimanda integralmente)

▪ I XXXX e XXXX con atto di "Cessione di diritti immobiliari in esecuzione ad obblighi assunti in sede di accordi per la separazione tra coniugi" a rogito Notaio Roberto Dante Cogliandro del 19.02.2021, Rep. 2.316/1.835, trascritto in data 04.03.2021 all'art. 3008 da cui si rileva: *"...In esecuzione degli obblighi assunti in sede dell'accordo di cui in premessa, XXXX trasferisce XXXX e XXXX, che come rappresentati accettano ed acquistano in parti uguali ed indivise tra essi, la **nuda proprietà** delle seguenti entità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Ravenna – località Villanova, alla via Don Carlo Ghirardini n. 59, e precisamente:*

- appartamento al piano terra con due corti annesse per complessivi 5,5 (cinque virgola cinque) vani catastali, confinante con: area comune, beni aventi causa "XXXX" per più lati;

- locale autorimessa al piano terra, pertinenziale alla suddetta

abitazione, della superficie di circa 18 (diciotto) mq., confinante con: appartamento sopra descritto, area comune, aventi causa "XXXX"

- posto auto scoperto al piano terra, pertinenziale alla suddetta abitazione, della superficie di circa 14 (quattordici) mq., confinante con: area comune, corte annessa al suddetto appartamento, beni aventi causa "XXXX"..."

(Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto a rogito Notaio Roberto Dante Cogliandro del 19.02.2021, Rep. 2.316/1.835 a cui si rimanda integralmente)

▪ Successivamente dall'atto di compravendita a rogito del Dr. Luigi Sorgenti degli Uberti di Santa Maria Capua Vetere del 20.01.2023 rep. 43940/26235 trascritto in data 23.01.2023 art.900, si rileva: "...XXXX vende a XXXX che accetta ed acquista la quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) in nuda proprietà gravata da usufrutto vita natural durante in favore di XXXX, sulle seguenti entità immobiliari site in Ravenna Località Villanova, Via Don Carlo Ghirardini numero 59 e precisamente:

a) - appartamento per civile abitazione posto al piano terra della consistenza catastale di vani 5,5 (cinque virgola cinque), con annesse due corti di pertinenza esclusiva, confinante con area comune, con subalterno 2, con beni aventi causa della XXXX per più lati, salvo altri, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Ravenna al foglio 150, sezione RA, particella 158, subalterno 1, piano T, zona censuaria 3, categoria A3, classe 2, vani 5,5, rendita

catastale Euro 454,48.

b) - locale autorimessa al piano terra della consistenza catastale di metri quadrati 18 (diciotto), confinante con area comune, con subalterno 1, con beni aventi causa della XXXX, salvo altri, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Ravenna al foglio 150, sezione RA, particella 158, subalterno 2, piano T, zona censuaria 3, categoria C6, classe 2, mq 18, rendita catastale Euro 60,43.

c) - posto auto scoperto al piano terra della consistenza catastale di metri quadrati 14 (quattordici), confinante con area comune, con corte annessa al subalterno 1, con beni aventi causa della XXXX, salvo altri, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Ravenna al foglio 150, sezione RA, particella 158, subalterno 3, zona censuaria 3, categoria C6, classe 1, mq 14, rendita catastale Euro 39,77...”

(Il tutto come meglio precisato e specificato dall'atto di compravendita del Dott. Dr. Luigi Sorgenti degli Uberti di Santa Maria Capua Vetere del 20.01.2023 rep. 43940/26235 al quale si rimanda integralmente)

Per quanto riguarda invece la provenienza dei beni in oggetto, antecedentemente ai titoli sopra citati, si rileva quanto segue:

 Con atto di compravendita a rogito Dr. Giuseppe Romeo di Cervia in data 23.04.2010 rep. 13815/9512 trascritto in data 28.04.2010 all'art. 4625, XXXX acquistava la piena proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili in oggetto, da XXXX

e XXXX

 Con atto di compravendita a rogito Dr. Stefano Boccieri di Barano D'Ischia in data 01.06.2012 rep.27087/11676 registrato a Ischia in data 22.06.2012 al n.855 e trascritto in data 27.06.2012 all'art. 6824, gli immobili passavano in proprietà a XXXX in regime di separazione dei beni.

- In data 19.08.2016 con sentenza n. 963/2016 emessa dal Tribunale di Ravenna ed annotata il 10.10.2016 art. 2804 (revocazione) è stato dichiarato inefficace, ai sensi dell'art. 2901 c.c., l'atto sopra descritto trascritto a favore di XXXX e a carico di XXXX nei confronti delle XXXX e XXXX
- In data 10.07.2017 art. 1994 risulta annotamento di risoluzione a rogito Dr. Stefano Boccieri di Barano D'Ischia in data 19.06.2017 rep. 32812/15243 registrato a Ischia in data 04.07.2017 al n. 1040.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1372 c.c., è stato risolto con effetto retroattivo per mutuo dissenso il precedente contratto di compravendita a rogito Dr. Boccieri del 01.06.2012.

La XXXX è stata pertanto ripristinata nella proprietà e nel possesso dei suddetti immobili.

(Per la cronistoria al ventennio, si rimanda inoltre a quanto meglio precisato e specificato nella certificazione notarile del Notaio Alberto Gentilini già in atti)



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 13.03.2023, alla presenza e come riferito dalla XXXX (XXXX), i beni in oggetto, risultavano occupati dal XXXX stesso, che **detiene l'usufrutto vitalizio** e dalla XXXX (XXXX).



ISPEZIONI IPOTECARIE

(aggiornate al 20.04.2023 relative agli immobili in oggetto)

ISCRIZIONI

Art. 3538 del 11.11.2019

IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo)

Atto giudiziario Giudice di pace di Ravenna del 11.06.2019

Rep. n. 447/2019

ISCRIZIONE: € 4.000,00 SORTE: € 2.156,96

GRAVA: immobili siti in Comune di Ravenna (RA), Via Don Carlo Ghirardini, censiti al C.F. di detto Comune, Sez. RA, al Fg. 150, Mapp. 158, sub. 1, 2 e 3.



Art. 1064 del 28.04.2020

IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo)

Atto giudiziario Tribunale di Ravenna del 20.04.2020 Rep. n. 376

ISCRIZIONE: € 163.000,00 SORTE: € 163.000,00

GRAVA: immobili siti in Comune di Ravenna (RA), Via Don Carlo Ghirardini, censiti al C.F. di detto Comune, Sez. RA, al Fg. 150, Mapp. 158, sub. 1, 2 e 3.

□□□□□□

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Art. 13762 del 12.09.2022

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna del
20.08.2022 Rep. n. 2383

GRAVA: immobili siti in Comune di Ravenna (RA), Via Don Carlo
Ghirardini n. 59, censiti al C.F. di detto Comune, Sez. RA, al
Fg. 150, Mapp. 158, sub. 1, 2 e 3.

(Il tutto come meglio specificato nelle suddette ispezioni
ipotecarie a cui si rimanda)

Risultano inoltre trascritte le seguenti formalità:

- **Art. 11577 del 14.11.2013** - Accertamento simulazione atti
Domanda giudiziale del Tribunale di Ravenna in data 30.10.2013
rep.-
- **Art. 6250 del 17.06.2014** Accertamento simulazione atti
Domanda giudiziale del Tribunale di Ravenna in data 06.05.2014
rep. 4387

È presente inoltre, come già sopra citato, l'esistenza di
"Convenzione edilizia" a favore XXXX ed carico di XXXX e XXXX,
trascritta il 28.11.2005 all'art. 17397.

Si rimanda anche alla certificazione notarile già in atti e agli
atti di provenienza, in cui sono specificate formalità, annotazioni e

convenzioni.

(Il tutto come specificato nelle suddette ispezioni ipotecarie, formalità e annotazioni)



REGIME FISCALE VENDITA

Si ritiene, in linea generale, che essendo gli esecutati, soggetti privati, la vendita degli immobili in oggetto, non sia soggetta ad iva, e sia soggetta, all'imposta ipotecaria, all'imposta catastale, all'imposta di registro, e comunque a tutte quelle imposte e nelle misure stabilite dalla legislazione vigente.



REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'atto di "Costituzione di diritto di usufrutto a titolo gratuito" a rogito Notaio Roberto Dante Cogliandro del 19.02.2021, Rep. 2.315/1.834, trascritto in data 01.03.2021 all'art. 2837, in merito alla regolarità edilizia, si rileva quanto segue: *"... La donante dichiara che la costruzione del fabbricato di cui sono parte le entità immobiliari in oggetto è stata realizzata in virtù del Permesso di costruire n. 302/2009 rilasciato in data 5 ottobre 2009 dal Comune di Ravenna, e che dette entità fino alla data odierna non hanno subito interventi che ne escludano la commerciabilità...."*

Dall'atto di "Cessione di diritti immobiliari in esecuzione ad obblighi assunti in sede di accordi per la separazione tra coniugi" a rogito Notaio Roberto Dante Cogliandro del 19.02.2021,

Rep. 2.316/1.835, trascritto in data 04.03.2021 all'art. 3008, in merito alla regolarità edilizia, si rileva quanto segue: *"...La cedente dichiara che la costruzione del fabbricato di cui sono parte le entità immobiliari in oggetto è stata realizzata in virtù del Permesso di costruire n. 302/2009 rilasciato in data 5 ottobre 2009 dal Comune di Ravenna, e che dette entità fino alla data odierna non hanno subito interventi che ne escludano la commerciabilità..."*

Dall'atto di compravendita a rogito del Dr. Luigi Sorgenti degli Uberti di Santa Maria Capua Vetere del 20.01.2023 rep.43940/26235 trascritto in data 23.01.2023 all'art.900, si rileva che:*"...Per quanto concerne le disposizioni normative vigenti in materia urbanistica ed edilizia:*

La parte alienante, ai sensi del combinato disposto del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 e delle vigenti disposizioni in materia urbanistica ed edilizia, con consapevolezza delle conseguenze penali comminate in caso di dichiarazioni false o reticenti, dichiara che la costruzione delle entità immobiliari oggetto del presente atto è stata intrapresa in virtù di permesso di costruire numero 302/2009 rilasciato dal Comune di Ravenna in data 5 ottobre 2009 e che non sono stati realizzati nelle stesse interventi per i quali sono necessari provvedimenti di licenza o concessione edilizia..."

(Il tutto come meglio precisato nei suddetti atti del Notaio Cogliandro e Notaio Sorgenti, ai quali si rimanda integralmente)

Dalla sottoscritta sono stati reperiti presso il Comune di Ravenna, i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 302-2009 del 05.10.2009, P.G. 46526/2009;
- Comunicazione inizio lavori del 29.09.2010;
- Denuncia di opere in conglomerato cementizio armato, Prot. n. 512/2010 del 29.09.2010;
- Accertamento di illecito Prot. n. 90792/2013 del 18.07.2013 – Mancato deposito da parte del direttore dei lavori strutturale di relazione a struttura ultimata per opere in cemento armato e utilizzazione di 8 alloggi in assenza del certificato di collaudo limitatamente ad edificio condominiale costituito da 8 alloggi in Villanova (Ra) Via Don Ghirardini Carlo n. 45/59;
- Avviso di procedimento amministrativo ai sensi della L. 241/90 (artt. 7 – 8) in materia edilizio – urbanistica, PG. 90799/2013 del 18.07.2013 – Rif. P.G. 90792/2013 del 18.07.2013;
- Segnalazioni relativamente condominio “XXXX” in Villanova di Ravenna Via Don Ghirardini n. 47/49, PG. 93496/2013 del 26.07.2013;
- Accertamento di illecito PG. 138870/2013 del 15.11.2013 – Realizzazione di opere in difformità dal permesso di costruire n.302 ril. il 05/10/2009 Pg. 95815/2009 per la costruzione di n. 3 edifici nei lotti n. 18, 19, 21 nel P. Urbanistico in Villanova di Ravenna, Via Don Carlo Ghirardini dal n. civ. 45 al n. civ. 59;
- Avviso di procedimento amministrativo ai sensi della L. 241/90

(artt. 7 – 8) in materia edilizio – urbanistica, PG. 138886/2013 del 15.11.2013 – Rif. P.G. 138870/2013 del 15.11.2013;

- Ricevuta presentazione SCIA in Sanatoria PG. 139481/2013 del 18.11.2013 – Modifiche interne ed esterne in fabbricato residenziale in Via Don Ghirardini Carlo 45;

- Richiesta da parte del Comune di Ravenna di documenti e atti integrativi, PG. 144987/2013 del 28.11.2013 in riferimento alla SCIA PG. 139481/2013 del 18.11.2013;

- Ricevuta presentazione integrazioni PG. 40527/2014 del 02.04.2014, alla SCIA PG. 139481/2013 del 18.11.2013;

- Richiesta da parte del Comune di Ravenna di integrazione, PG. 74003/2014 del 16.06.2014 in riferimento alla SCIA PG. 139481/2013 del 18.11.2013;

- Comunicazione PG. 17507/2015 del 09.02.2015 da parte del Comune di Ravenna, di assoluta improcedibilità della SCIA PG. 139484/2013 del 18.11.2013;

- Ricevuta presentazione SCIA in Sanatoria PG. 66447/2015 del 13.05.2015 – Opere interne ed esterne in fabbricato residenziale in Via Don Ghirardini Carlo;

- Ricevuta presentazione integrazione PG. 121146/2015 del 09.09.2015, con riferimento alla SCIA in Sanatoria PG. 66447/2015 del 13.05.2015;

- Ricevuta presentazione integrazione PG. 15198/2016 del 02.02.2016, con riferimento alla SCIA in Sanatoria PG. 66447/2015 del 13.05.2015;

- Richiesta integrazioni del 05.05.2016 Fasc. 2016/24 da parte della Commissione Provinciale abusi al Comune di Ravenna per determinazione aumento di valore venale immobile;
- Richiesta integrazioni PG. 88656/2016 del 16.06.2016 da parte del Comune di Ravenna per integrazione elaborati grafici e relazione tecnica e fotografica;
- Comunicazione PG. 72522/2017 del 04.05.2017 dal Comune di Ravenna alla Commissione Provinciale Abusi per determinazione aumento di valore venale immobile;
- Comunicazione Fasc. 2016/24 del 12.07.2017, della Commissione Provinciale determinazione valori agricoli medi, indennità definitive espropri e valori costruzioni abusive al Comune di Ravenna per Determinazione aumento di valore per le opere realizzate in assenza di titolo presso l'immobile posto in Via Don Ghirardini Carlo a Villanova di Ravenna;
- Deposito Relazione a struttura ultimata e Certificato di collaudo statico Prot. n. 512/2010 del 13.04.2018;
- Comunicazione da parte del Comune di Ravenna al Comando Polizia locale PG. 227571/2020 del 22.12.2020, per definizione favorevole di SCIA in sanatoria PG. 66447/2015 e PG. 111192/2020 e deposito collaudo strutturale dell'edificio;
- Comunicazione da parte del Comune di Ravenna all'amministratore di condominio, PG. 1541/2021 del 05.01.2021, per definizione favorevole di SCIA in sanatoria PG. 66447/2015 e SCIA in Sanatoria PG. 111192/2020 e SCEA PG 128578/2019

parziale riguardante 7 alloggi su 8 (escluso l'alloggio al civ. 59);

con tale comunicazione, si rendeva inoltre noto che i procedimenti amministrativi di accertamento di illecito PG. 90792/2013 e PG. 138870/2013, risultano conclusi ed i relativi fascicoli archiviati.

NOTA: in merito alla SCEA (Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità) PG 128578/2019, sopra citata, si ribadisce, come sopra evidenziato, che la stessa è relativa a 7 alloggi con esclusione dell'alloggio al civico n. 59 che è appunto l'appartamento oggetto del presente procedimento, così come SCIA in Sanatoria PG 111192/2020 del 26.06.2020 non riguarda direttamente le u.i. in oggetto ma altre unità immobiliari che compongono l'edificio.

Si riportano inoltre, i seguenti riferimenti a titoli edilizi che non riguardano direttamente, le unità immobiliari in oggetto, ma le altre unità immobiliari che compongono l'edificio:

- Comunicazione da parte del Comune di Ravenna, PG. 151083/2019 del 06.08.2019 in riferimento a SCEA PG. 128578/19 del 03.07.19, la quale non riguarda le unità immobiliari in oggetto;

- Presentazione di pratica telematica SCIA in Sanatoria PG 111192/2020 del 26.06.2020 per interventi realizzati in corso di esecuzione di cui al permesso 302, in Via Don Ghirardini Carlo 45 – Villanova, la quale non riguarda propriamente le unità immobiliari in oggetto, salvo una modifica nel locale

disimpegno/lavanderia dovuta alla modifica del vano scale dell'unità immobiliare soprastante.

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, si sono riscontrate alcune difformità e precisamente:

- una difformità tra la quota indicata sulle aperture esterne nelle camere da letto, che indicano trattarsi di finestre, mentre sul posto e negli elaborati grafici (prospetti) sono rappresentate delle porte; si ritiene possa essere un'inesattezza nell'indicazione delle quote, in quanto entrambe le aperture danno accesso alla piccola area cortilizia;
- la presenza di alcune discordanze nelle misure interne, e nel posizionamento e dimensionamento della finestra in cucina rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici reperiti;
- è stata chiusa la porta che dal disimpegno consentiva l'accesso al sottoscala, e lo stesso è stato reso accessibile dalla adiacente camera da letto realizzando un'apertura ed è attualmente utilizzato come ripostiglio/cabina armadio;
- si riscontra la presenza di un camino nel soggiorno.

Si precisa poi che, l'appartamento in oggetto, a differenza degli altri alloggi che compongono l'intero edificio, risulta ancora privo di agibilità e delle certificazioni degli impianti, che saranno quindi da richiedere ed ottenere con gli eventuali adeguamenti che dovessero rendersi necessari.

NOTA: Si vuole precisare inoltre che, l'appartamento in oggetto è dotato di impianto di riscaldamento a pavimento autonomo, con caldaia esterna, mentre l'edificio di cui fanno parte i beni in oggetto, come desunto dagli elaborati visionati presso il Comune di Ravenna, è dotato impianto termico centralizzato, è infatti presente locale centrale termica.

Dai documenti reperiti presso il Comune di Ravenna, si è rilevato che era stato chiesto che anche tale appartamento fosse collegato all'impianto termico centralizzato (si veda richiesta di integrazioni a SCIA in sanatoria PG 139484/2013 del 18.11.2013 – poi dichiarata improcedibile)

Successivamente fu presentata SCIA in sanatoria PG 66447/2015 del 13.05.2015 (definita positivamente) che prevedeva modifiche interne ed esterne ed anche alcune modifiche agli impianti.

Alla luce di quanto sopra, vista anche l'attuale normativa vigente in materia, che prevede la possibilità del condomino di staccarsi dall'impianto di riscaldamento condominiale centralizzato, si ritiene, che tale impianto possa rimanere autonomo, tuttavia occorrerà verificare tale possibilità, alla luce anche di quanto riportato nella normativa stessa (articolo 3 della legge 220/2012 che sostituisce l'articolo 1118 c.c.) che all'ultimo comma precisa che *"...Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli*

squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma...".

Si precisa, che tale situazione, come si desume appunto, dai documenti visionati presso il Comune di Ravenna, era già nota sin dal 2013 almeno.

Si ricorda nuovamente, che l'appartamento in oggetto, è privo di agibilità e quindi anche delle relative certificazioni di conformità degli impianti, che saranno da richiedere ed ottenere con gli eventuali adeguamenti che dovessero rendersi necessari.

Si ritiene che l'aggiornamento della planimetria catastale, possa effettuarsi, a consuntivo anche della sanatoria e/o pratiche edilizie che dovessero rendersi necessarie.

Di tutte le difformità sopra citate, che dovranno essere regolarizzate, con apposita pratica edilizia in sanatoria ove possibile e/o regolarizzate mediante messa in ripristino, si terrà conto in sede di valutazione.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate in sede di sopralluogo, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, della L. 47/85, nonché della L.R. n. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

□□□□□

Urbanisticamente i beni in oggetto, sono inseriti in un'area destinata dal **R.U.E 2 - Componente di zona** a: Spazio urbano, 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, Art.VIII.6.4 c1; Componente perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 4.1 Terre Vecchie del Montone, Art. IV.1.4 c2; Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati, 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, Art.IV.1.13.

Si precisa poi, che con G.C. del 14.01.2022 è stato assunto il nuovo PUG-Piano Urbanistico Generale.



DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni e della loro consistenza, alla scrivente non sembra opportuna, né giustificata la vendita dei cespiti in più lotti, pertanto i beni saranno venduti in **un unico lotto**.



DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

Trattasi di porzioni di edificio condominiale (lotto 19)

facente parte di un piccolo complesso, attualmente costituito da due edifici (PUE in Villanova di Ravenna Via Don Carlo Ghirardini) che prevedeva la realizzazione di 3 edifici: Lotto 18 – 19 e 21 e di cui sono stati realizzati il lotto 18 e il lotto 19, di cui fanno parte i beni in oggetto

Trattasi nello specifico, di porzioni di edificio condominiale (lotto 19) denominato “xxxx”, sviluppato su piano terra, primo e sottotetto, e composto da complessivi 8 appartamenti, 4 garage, oltre posti auto scoperti e parti comuni, e precisamente i beni in oggetto consistono in un appartamento posto al piano terra con ingresso indipendente al civico n. 59, garage e posto auto scoperto, entrambi sempre al piano terra, ed oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni se e come esistenti, rimandando anche a quanto riportato nell’elaborato planimetrico.

All’appartamento, posto sulla “testata ovest”, si accede tramite accesso indipendente da loggia, e transitando poi sulla corte di più ampie dimensione posta sul retro dell’edificio rispetto Via Ghirardini, e risulta così composto: ingresso dal soggiorno, cucina, dalla quale tramite disimpegno/lavanderia si accede al garage, altro disimpegno, un bagno, due camere da letto di cui una dotata di cabina armadio/ripostiglio nel sottoscala, ulteriore piccola area cortilizia accessibile dalle camere stesse ed oltre a posto auto esterno dotato di accesso carrabile (transitando dapprima sull’area comune), il quale è adiacente l’area cortilizia di

più ampie dimensioni, rispetto alla quale non vi sono recinzioni di separazione interne.

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti:** intonacate e tinteggiate

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti:** intonacate e tinteggiate

- **Finestre e porte/finestre:** sono in legno con vetro camera; nel soggiorno oltre portoncino di sicurezza, è presente infisso esterno in metallo e vetro

- **Oscuranti:** sono presenti persiane in alluminio

- **Pavimentazioni:** sono in ceramica in tutti gli ambienti, eccetto nelle camere da letto che hanno pavimentazione in legno

- **Cucina:** presenta zona attrezzata con rivestimento alle pareti in ceramica

- **Bagno:** presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in ceramica ed è dotato di lavandino, bidet, vaso e doccia con box.

- **IMPIANTI**

- **Elettrico:** è sotto traccia; si ravvisa che al momento del sopralluogo, l'appartamento risultava privo di alcuni apparecchi e alcuni corpi illuminanti

- **Termico:** come sopra accennato, anche comunicato alla scrivente in sede di sopralluogo, e come desunto dai documenti visionati presso il Comune di Ravenna, l'impianto termico è del tipo a pavimento ed autonomo con caldaia esterna; è presente macchina esterna per il condizionamento ma al momento del

sopralluogo appariva non collegata e non funzionante

Come comunicato alla scrivente in sede di sopralluogo dalla XXXX, è presente anche impianto fotovoltaico, al quale però l'appartamento in oggetto, non risulta collegato.

In merito agli impianti, si ribadisce nuovamente che, l'appartamento è privo di agibilità, e che mancano quindi anche le relative certificazioni di conformità degli impianti, che sarà quindi necessario richiedere ed ottenere, con gli eventuali adeguamenti che dovessero rendersi necessari.

ACCESSORI

➤ **Garage:** internamente accessibile dal locale disimpegno/lavanderia adiacente la cucina, è attualmente utilizzato come ripostiglio/sgombero, presenta portone carrabile in metallo ed ha pavimentazione in materiale ceramico

➤ **Aree cortilizie:** necessitano entrambe di interventi di adeguamento e sistemazione in particolar modo quella di più ampie dimensioni (lato nord) sulla quale sono anche presenti e visibili elementi da adeguare e/o rimuovere.

➤ **Posto auto esterno:** adiacente e "inglobato" nell'area cortilizia di più ampie dimensioni, vi si accede da cancello carrabile in metallo; si ravvisa che anche la porzione di area cortilizia adibita a posto auto esterno, necessita di sistemazione/adeguamento anche con rimozioni, per consentire il parcheggio di un'automobile

➤ **CONSIDERAZIONI GENERALI:** internamente lo stato di

conservazione e manutenzione è in generale buono, i materiali e le finiture sono in generale di buona qualità, coevi comunque agli anni in cui è avvenuta la costruzione del fabbricato.

Come sopra già detto, l'area cortilizia esterna, di più ampie dimensioni in particolare, necessita invece di adeguata risistemazione.

L'altezza interna dell'appartamento è di m 2,70 circa nella cucina, così come nel garage.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale complessiva ragguagliata dei beni in oggetto è di **mq 121 circa**.



VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico – comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione d'uso,

- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili.

□□□□□

FONTI DI INFORMAZIONE

In considerazione di quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, la sottoscritta in base alla propria esperienza professionale ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie ed operatori Immobiliari locali, dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (OMI), analisi dei valori riportati a livello locale dalle quotazioni da *“Osservatorio Immobiliare 2021 Ravenna e Provincia”* edito dalla FIAIP, dalle quotazioni del *“Rapporto Immobiliare 2022”* edito dalla FIMAA, dalle quotazioni del *“Borsino Immobiliare”*, considerando che è stato pignorato sia l'usufrutto per la quota di 1/1 ed anche l'intera nuda proprietà, e quindi complessivamente l'intero, ritiene che, in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario per i beni considerato libero sarebbe di € 1.450,00/mq e pertanto:

- *Sup. ragg. complessiva mq 121 x € 1.450,00 = € 175.450,00*

□□□□□

ADEGUAMENTI, CORREZIONI DI STIMA e DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

- Si ritiene di effettuare una prima riduzione rispetto al valore sopra determinato, per le difformità sopra citate con rimozioni e/o ripristini, ed eventuali regolarizzazioni e/o sanatorie che dovessero rendersi necessarie, l'aggiornamento della planimetria catastale, la sistemazione delle aree cortilizie, la mancanza di agibilità e certificazione impianti, con eventuali adeguamenti che dovessero rendersi necessari, che saranno da richiedere ed ottenere, stimata forfettariamente e ritenuta verosimilmente sufficiente nella misura del 10% circa, da cui, si ottiene un valore di: € 175.450,00 x 0,90 = € 157.905,00

- Si ritiene poi di effettuare una seconda riduzione per le spese condominiali insolute pari ad € 643,95, come sopra evidenziato, da cui si ottiene un *valore di mercato* di:

€ 157.905,00 - € 643,95 = € 157.261,05

- considerato poi che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come da disposizioni del G.E., si ritiene di applicare al valore sopra definito una riduzione di circa il 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del D.d.T., liberazione dei beni, consegna

all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione, determinando il valore di vendita forzata in tondo in: € 134.000,00 (centotrentaquattromila/00).

□□□□

Ritiene così la sottoscritta di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 22.05.2023

geom. Samantha Dall'Acqua



S. Dall'Acqua