

**TRIBUNALE DI RAVENNA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Paolo Gilotta**

\*\*\*\*      \*\*\*\*      \*\*\*\*

Esecuzione Immobiliare R.G.n. 7 / 2023

\*\*\*\*      \*\*\*\*

Il G.E. Dr. Paolo Gilotta nominava il sottoscritto Bertoni Andrea, nato a Faenza il 15 novembre 1960 con studio in Faenza, Viale Baccarini n. 82, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Ravenna al n. 999 ed all'Albo speciale dei Periti di codesto Tribunale, Consulente Tecnico d'ufficio nel sopracitato procedimento esecutivo.

Il sottoscritto disponeva l'inizio delle operazioni, procedendo ad effettuare indagini di carattere generale presso i pubblici uffici ed in data 03.08.2023, unitamente al Custode Giudiziario, mi recai presso il bene posto in Comune di Cervia, località Milano Marittima Via Verdi n. 21 ed alla presenza dell'esecutata effettuai i necessari rilievi metrici e fotografici del bene (vedi verbale di sopralluogo).

Si espone la presente relazione tecnica estimativa, suddividendola nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione catastale del bene e confini;
- 2) Provenienza nel ventennio;
- 3) Occupazione immobile;
- 4) Corrispondenza tra pignoramento/nota trascrizione ed identificazione catastale attuale e verifica completezza documentazione;
- 5) Divisibilità o indivisibilità e formazione dei lotti;
- 6) Consistenza e descrizione dell'immobile;
- 7) Gravami da visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- 8) Destinazione urbanistica;
- 9) Accertamenti ai sensi della Legge n. 151 del 19/05/1975;

10) Valutazione del bene;

\*\*\*\*    \*\*\*\*    \*\*\*\*

<b>1) – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI</b>
---

**Trattasi** di porzione di complesso immobiliare posto in Comune di Cervia località **Milano Marittima Via Verdi n. 21**, costituita da una villetta unifamiliare sviluppata su due piani fuori terra ed un piano interrato, con annessa porzione di corte scoperta in uso esclusivo, oltre alle restanti comproprietà comuni, ed avente la seguente intestazione:

- xxxx

- xxxx

- xxxx

Catasto Fabbricati

- **Foglio 17 Mappale 922 Sub. 13** – Cat. A/2 Classe 5° Consistenza vani 6,5 - rendita €. 1.242,08 (unità abitativa p. interrato – terra - primo)

**All'unità abitativa compete l'uso esclusivo di una porzione di corte, individuata in giallo nella planimetria quale Allegato C dell'atto di provenienza Notaio Piraccini Piero di Cervia del 07.06.1995 Rep.n. 81600.**

All'immobile in oggetto sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché sulla corte coperta e scoperta (B.C.N.C. comune ai sub. 2,3,4,5,8,9,10,11,13) identificata al C.F. al Foglio 17 Mappale 922 sub. 1, nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna.

Catasto Terreni

L'intero complesso immobiliare sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Cervia al Foglio 17 Mappale 922 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 1332.

**Patti speciali**

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Piraccini Piero del 07.06.1995 Rep.n.

81600/11236, vengono indicati i seguenti PATTI SPECIALI:

*“Per l’uso, l’amministrazione e la manutenzione delle parti comuni del complesso nonché per la disciplina dei rapporti fra i comproprietari, dovranno essere osservate le norme del Regolamento allegato sotto D ad altro mio atto 30.01.1995 Rep.n. 81191/11121 (trascritto con nota 04.02.1995 art. 1267) fatta avvertenza che all’art. 2 di detto regolamento sono individuati gli enti, spazi e servizi comuni del complesso.*

*Gli acquirenti, precisano di essere a conoscenza :*

- A) *Che lo stradello individuato nella planimetria qui allegata sotto C viene utilizzato per l’accesso, oltre che alla proprietà col presente atto vendita, anche alle villette individuate nel NCEU con il Mappale 922 sub. 2, 3 e con il Mappale 922 sub. 4, 5; si precisa in proposito che : - alla proprietà della villetta distinta con il Mappale 922, sub. 2,3 è concesso il permesso di passo pedonale (ma non carraio) su tale stradello, con facoltà nella venditrice di revocare in qualsiasi momento tale permesso; in questa ipotesi la proprietà suddetta è autorizzata ad eseguire, ad esclusive proprie cura e spese e salve le necessarie autorizzazioni, l’apertura nella recinzione esterna di un passaggio pedonale chiuso da cancelletto con le medesime caratteristiche di quelli esistenti; al fine di mantenere uniformità di aspetto all’intero complesso, analoga apertura dovrà essere eseguita a servizio dell’unità immobiliare individuata con il Mappale 922 sub. 10, 11; - alla proprietà delle villette distinte con il Mappale 922 sub. 4,5 e con il Mappale 922 sub. 6,7 (quest’ultima col presente atto vendita) compete il diritto di passo pedonale e carraio su tale stradello con facoltà di sosta unicamente per il carico e lo scarico di persone e cose, ma con divieto di stazionamento; - le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stradello saranno a carico degli utenti;*
- B) *Che sarà a carico dell’unità immobiliare vendita il pagamento di ogni onere di manutenzione ordinaria e straordinaria della porzione di corte concessale in uso*

esclusivo, ma che l'accesso alla stessa dovrà essere liberamente consentito qualora ciò si rendesse necessario a fini di manutenzione, ispezione o riparazione agli enti, servizi ed impianti comuni del complesso.”

#### **Confini**

Nord : Corte comune in uso esclusivo

Sud : Corte comune in uso esclusivo

Est : Corte comune in uso esclusivo

Ovest : Corte comune in uso esclusivo

#### **Storia catastale**

Originariamente l'unità abitativa in questione risultava censita al C.F. del Comune di Cervia al Foglio 17 Mappale 922 sub. 6 e 7.

A seguito di Denuncia di Variazione (Fusione) presentata in data 28/10/2005 con pratica Prot.n. RA0147732, i suddetti subalterni venivano soppressi e davano origine al sub. 12.

Successivamente con Denuncia di Variazione (Ampliamento) presentata in data 16/01/2015 con pratica Prot.n. RA0011516, il sub. 12 veniva soppresso e dava origine all'attuale sub. 13 (si allega visura storica).

### **2) – PROVENIENZA NEL VENTENNIO**

Al ventennio l'immobile era intestato ai Signori xxxx per la quota indivisa di ½ ciascuno (coniugi in regime di separazione dei beni), in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Piero Piraccini di Cervia del 07.06.1995 Rep.n. 81600/11236, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 17/06/1995 al Reg.Part.n. 5754 – si allega la copia conforme dell'atto.

Successivamente, con atto di donazione a rogito Notaio Ciambrelli Luca di Forlimpopoli del 21/10/2022 Rep.n. 4842/4319, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 26/10/2022 Reg.Part.n. 16251, i signori xxxx donano alla figlia xxxx il diritto di nuda proprietà del bene in questione, riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio con

reciproco diritto di accrescimento – si allega la copia conforme dell'atto.

Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

\*\*\*\*    \*\*\*\*    \*\*\*\*

### 3) – OCCUPAZIONE IMMOBILE

Il bene pignorato risulta l'attuale residenza estiva dell'esecutata e della propria famiglia. Il sig. xxxxxx dichiara di aver domicilio nell'immobile. L'esecutata risulta residente in xxxxx (si allega certificato di residenza).

**Immobile LIBERO al decreto di trasferimento.**

\*\*\*\*    \*\*\*\*    \*\*\*\*

### 4) – CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Gli estremi catastali attuali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione dello stesso in capo all'esecutata (quota di ½ della nuda proprietà). Nella certificazione notarile depositata agli atti datata 28.02.2023, sono indicati i dati catastali attuali del bene pignorato, mentre non risulta allegato il certificato di stato civile dell'esecutata. Si è proceduto pertanto all'acquisizione del documento, che si unisce alla presente relazione.

\*\*\*    \*\*\*\*    \*\*\*\*

### 5) - DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminate le consistenze e la natura del bene in oggetto, **si ritiene esso non divisibile** e pertanto si individua un **UNICO LOTTO**:

***QUOTA INDIVISA DI ½ DI NUDA PROPRIETA'*** di porzione di complesso immobiliare posto in Comune di Cervia località **Milano Marittima Via Verdi n. 21, costituita da una villetta unifamiliare sviluppata su due piani fuori terra ed un piano interrato, con annessa corte scoperta in uso esclusivo, oltre alle restanti comproprietà comuni.**

Catasto Fabbricati

- **Foglio 17 Mappale 922 Sub. 13** – Cat. A/2 Classe 5° Consistenza vani 6,5 - rendita €. 1.242,08 (unità abitativa p. interrato – terra - primo)

All'unità abitativa compete l'uso esclusivo di una porzione di corte, individuata in giallo nella planimetria quale Allegato C dell'atto di provenienza Notaio Piraccini Piero di Cervia del 07.06.1995 Rep.n. 81600.

All'immobile in oggetto sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché sulla corte coperta e scoperta (B.C.N.C. comune ai sub. 2,3,4,5,8,9,10,11,13) identificata al C.F. al Foglio 17 Mappale 922 sub. 1, nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna.

Catasto Terreni

L'intero complesso immobiliare sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Cervia al Foglio 17 Mappale 922 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 1332.

\*\*\*\*    \*\*\*\*    \*\*\*\*

<b>6) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</b>
---

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali:

- \* Locali cantina p. interrato    mq. 52,00
- \* Locali abitativi p. terra        mq. 42,40
- \* Locali abitativi p. primo        mq. 62,80
- \* Corte comune in uso esclusivo    mq. 173,00 circa

Descrizione

La villetta unifamiliare sorge nella famosa località turistica di Milano Marittima, a circa 700 metri dalla spiaggia ed a circa 300 metri dalla Rotonda 1° Maggio; la zona è tranquilla e prevalentemente residenziale, di buona fattura risultano le costruzioni limitrofe, completa la

presenza di attività commerciali e di servizi per le utenze domestiche, sufficiente la possibilità di parcheggio lungo il bordo stradale.

Lo stabile fa parte di un complesso abitativo formato da n. 5 alloggi (fra loro collegati con dei porticati) realizzato nel 1992, la struttura portante è intelaiata in c.a., con tamponamenti in blocchi termici, orditura orizzontale in latero-cemento, tramezzature in laterizio, lattoneria in rame, pareti esterne rifinite con intonaco civile tinteggiato.

L'unità abitativa ha accesso dalla pubblica via attraverso un corsello comune pedonale e carrabile, ma presente comunque un ingresso autonomo in quanto la corte scoperta comune in uso esclusivo all'abitazione, è totalmente recintata ed è accessibile da un cancello carrabile. *Lo stabile, completamente rinnovato nelle finiture interne/esterne e nelle dotazioni impiantistiche ed igienico sanitarie nel 2014, si compone al piano interrato da un unico ampio locale uso cantina, al piano terra da un soggiorno-pranzo, una cucina, un ripostiglio, un disimpegno ed un bagno, ed al piano primo da due camere, due disimpegni, un ripostiglio, e due servizi igienici, il tutto in un ottimo stato di conservazione.*

Come meglio si vedrà al cap. 8) a seguito delle realizzazione di modifiche interne al piano primo, per una delle due camere da letto il rapporto illuminante (ovvero il rapporto tra la superficie finestrata e quella del pavimento) risulta inferiore ad 1/8, e pertanto non conforme con le norme igienico sanitarie.

L'area scoperta che circonda lo stabile, che ricordo essere comune in uso esclusivo, risulta in parte a verde con piantumazioni di varie essenze arboree e siepi, ed in parte pavimentata per il transito pedonale.

#### Caratteristiche di finitura interne/esterne

- Infissi alle finestre in alluminio e vetro camera;
- Oscuranti in tapparelle in pvc e persiane in alluminio;
- Porte interne in legno tamburato;
- Pavimentazione in legno in tutti gli ambienti;

- Rivestimento in ceramica nella cucina e nel bagno del piano terra;
- Finitura alle pareti interne con intonaco civile tinteggiato;
- Impianto elettrico sottotraccia funzionante, da verificare rispetto alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti – è presente la dichiarazione di conformità rilasciata in data 30.12.1993 dalla Ditta Fragiacomio Ezio con sede in Cervia;
- Impianto di riscaldamento autonomo, con elementi radianti in ghisa/acciaio, caldaia funzionante a gas metano, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, da verificare ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;
- Impianto di climatizzazione estiva tramite split-system.

\*\*\*\*    \*\*\*\*    \*\*\*\*

#### 7) - GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate alla data del 09.01.2024 relativamente il bene pignorato, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

\* **Pignoramento immobiliare** a favore di xxxxx trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **17/01/2023 Reg.Part. 598, gravante la QUOTA DI 1/2 DI NUDA PROPRIETA' del bene in questione.**

Iscrizioni :

\* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **06.05.2022 Reg.Part.n. 1697** per €. 500.000,00 a favore di xxxx, **gravante la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/2 del bene in questione**, in virtù di Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Bologna in data 18.02.2022 Rep.n. 385/2022, a garanzia di capitale pari ad €. 500.000,00.

\*\*\*\*    \*\*\*\*    \*\*\*\*

#### 8) – VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervia, sono emersi i seguenti



atti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 19 del 17.01.1992 – Pratica n. 37, a nome di xxx, per nuova costruzione di complesso residenziale in Milano Marittima, Via Verdi n. 21;
- Autorizzazione edilizia n. 532 del 14.07.1993, a nome di xxxx per realizzazione di recinzione in Milano Marittima, Via Verdi;
- Concessione edilizia n. 143 del 02.05.1994 – pratica n. 272, a nome di xxxx quale variante in corso d'opera alla conc.ed.n. 19/1992;
- Autorizzazione di Abitabilità del 13.05.1996 n. 36 (prot.n. 4174/96);
- Sanatoria edilizia n. 175 del 09.02.2007 - Prot.n. 57756/2004, a nome di xxx per cambio d'uso senza opere da garage a cucina in ampliamento ad unità abitativa esistente Via Verdi n. 21;
- SCIA N. 33-R del 27.01.2014 – prot.n. 3754/2014 a nome di xxxx, per opere di ristrutturazione edilizia con costruzione di loggia al piano primo, ampliamento e realizzazione di pensilina, eliminazione di canna fumaria esterna, nella villetta unifamiliare censita al Foglio 17 mappale 922 sub. 12;
- Autorizzazione Sismica con determina n. 2946 del 07.03.2014;
- SCIA N. 380-R del 23.12.2014 – prot.n. 59998/2014 a nome di xxx, quale Variante in corso d'opera alla precedente, per modifica alla scala di collegamento al piano primo e di alcune bucaure nei lati sud ed ovest, diversa posizione di alcune pareti divisorie interne ed inserimento di cappotto termico in corrispondenza del lato ovest al piano terra, nella villetta unifamiliare censita al Foglio 17 mappale 922 sub. 12;
- Certificato di conformità edilizia e agibilità n. 55 del 21.04.2015 (prot.n. 3113 del 22.01.2015) relativo all'U.I. in questione.

Ad oggi per il bene in questione non sono stati rilasciati ulteriori permessi edilizi.

**Dalle verifiche svolte in loco, si sono riscontrate diverse difformità rispetto all'elaborato grafico unito all'ultima autorizzazione rilasciata SCIA n. 380-R / 2014,**

**consistenti in :**

**PIANO INTERRATO:**

- mancata realizzazione di porzione di tramezzo adiacente la rampa scala;
- diversa dimensione di una delle finestre (dimens. attuali 60 x 60 cm – dimens. da progetto 50 x 50 cm);

**PIANO TERRA :**

- leggera traslazione porta interna tra soggiorno e disimpegno;
- leggera traslazione di uno dei tramezzi di delimitazione della cucina;
- rimpicciolimento del locale cucina tramite realizzazione di parete interna funzionale alla creazione di adiacente locale ripostiglio;
- diversa larghezza della portafinestra della cucina (dimens. attuali 80 cm – dimens. da progetto 70 cm);

**PIANO PRIMO :**

- ampliamento di una delle camere da letto, tramite spostamento di tramezzo interno, a discapito dell'adiacente bagno, trasformato poi in disimpegno/corridoio;
- trasformazione/ridimensionamento della finestra dell'ex-bagno in porta-finestra;
- trasformazione della loggia in due nuovi servizi igienici, tramite tamponamento perimetrale della stessa, creazione di due finestre (una per ogni bagno) e di parete divisoria interna. I due servizi igienici sono accessibili uno dalla camera matrimoniale ed uno dal corridoio (ex bagno) .

La trasformazione della finestra in porta che consente l'accesso diretto al bagno, ha compromesso il rapporto illuminante della camera da letto matrimoniale, che oggi risulta inferiore ad 1/8, e che non ha pertanto i requisiti per essere considerata camera da letto. Alla luce di ciò si dovrà intervenire sulla finestra lato nord al piano primo, aumentandone le dimensioni in modo da ripristinare il giusto rapporto illuminante, in quanto la normativa prevede che sia presente in un alloggio almeno una camera da letto di 14 mq.

**Alla luce di ciò, vista l'entità di opere non regolari realizzate nello stabile, si è ritenuto opportuno redigere una bozza di elaborato grafico comparato tra lo stato**

**legittimo e lo stato attuale, e sottoporlo ai tecnici del SEP del Comune di Cervia, al fine di valutare la possibilità di regolarizzare le difformità riscontrate mediante pratica di sanatoria. A seguito della consulenza telefonica del 28.12.2023 con l'Ing. xxxx, è emerso che le difformità riscontrate, potranno essere regolarizzate con una pratica di sanatoria corredata di tutta la documentazione necessaria in base alla normativa vigente, e pagando una sanzione amministrativa di €. 2.000,00, con il vincolo di allargare la finestra della camera da letto matrimoniale in quanto ad oggi non presenta un corretto rapporto di illuminazione.**

**Il sottoscritto ritiene che i costi per l'espletamento della pratica edilizia in sanatoria compresa la sanzione amministrativa e le opere per il ridimensionamento dell'apertura finestrata, possano essere stimati in complessivi €. 15.000,00.**

**L'eventuale aggiudicatario dovrà comunque svolgere a proprie spese attraverso un proprio tecnico, una verifica puntuale del bene attraverso un rilievo più dettagliato dell'attuale stato dei luoghi, per esaminare l'eventuale presenza di altre difformità.**

**La planimetria catastale dovrà essere aggiornata nell'ambito della sanatoria.**

Il fabbricato risulta giustamente inserito in mappa.

\*\*\*\*    \*\*\*\*    \*\*\*\*

## **9) - DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista urbanistico, in base al Piano Urbanistico Generale (PUG) approvato con delibera del C.C. n. 70 del 28.11.2018 – Tavola A1.2. – MILANO MARITTIMA, l'immobile rientra :

- tra i "Tessuti residenziale a bassa densità",
- tra le "Aree a basso rischio archeologico" - Art. 4.7,
- tra le "Aree di potenziale allagamento"- Art. 4.1.4,
- tra le "Zone di protezione delle acque sotterranee in ambito costiero"- Art. 3.11,
- tra le "Zone di protezione dell'inquinamento luminoso"- Art. 5.4.

\*\*\*\*    \*\*\*\*    \*\*\*\*

## 10) - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

L'esecutata ha acquisito la quota di  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà del bene, a seguito di atto di donazione a rogito Notaio Ciambrelli Luca di Forlimpopoli del 21/10/2022 Rep.n. 4842/4319, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 26/10/2022 Reg.Part.n. 16251, ove dichiarava di essere di stato libero.

\*\*\*\*    \*\*\*\*    \*\*\*\*

## 11) - VALUTAZIONI

### Metodo di CONFRONTO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali, presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI), e presso la banca dati del BorsinoImmobiliare.it; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, *nel merito si può riferire che attualmente nella località di Milano Marittima, per immobili abitativi posti in vendita aventi caratteristiche simili a quello oggetto di perizia*, possa essere stimata la seguente valutazione:

* Abitazione p.S1	mq. 52,00 x 50% x €.	5.000,00/mq. =	€.130.000,00
* Abitazione p. T-1°	mq. 105,20 x €.	5.000,00/mq. =	€.526.000,00
* Corte comune in uso esclusivo	mq. 173,00 x 10% x €.	5.000,00/mq =	<u>€. 86.500,00</u>
Sommano in totale			€.742.500,00

Tenuto conto della presenza di difformità edilizie che necessitano di pratica di sanatoria con opere si decurteranno dal valore testè ricavato le spese per la realizzazione dell'allargamento della finestra della camera da letto del piano primo ed i costi tecnici/sanzioni amministrative per la redazione delle pratiche edilizie/catastali, stimati complessivamente in circa €. 15.000,00, arrotondando il valore di stima della piena proprietà ad €. 727.000,00.

Alla luce di quanto sopra esposto, senza dimenticare l'andamento del mercato

immobiliare, che sta dando lenti segnali di ripresa, **tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata**, il sottoscritto ritiene che per l'immobile in oggetto, **libero al decreto di trasferimento**, venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **in assenza di garanzia per vizi del bene**, si possa ridurre il valore testè ricavato portando il valore finale di stima pari ad **€. 650.000,00 (seicentocinquantamilaeuro/00) Valore di stima della piena proprietà.**

Dovendo valutare la quota indivisa di 1/2 di nuda proprietà in capo all'esecutata, avremo:

€. 650.000,00 / 2 = €. 325.000,00 Valore quota di 1/2 di piena proprietà

Procederò poi a calcolare il valore del diritto di usufrutto per la quota di 1/2 in capo alla sig.ra xxxxx di anni 76, sulla base dei coefficienti di riferimento riferiti all'anno 2024; pertanto avremo:

€. 325.000,00 x 30% (coefficiente relativo all'età dell'usufruttuario) = €. 97.500,00 Stima della quota di 1/2 del diritto di usufrutto

€. 325.000,00 - €. 97.500,00 = €. 227.500,00 Stima quota di 1/2 NUDA PROPRIETA'

che si arrotonda ad **€. 227.000,00 (duecentoventisettemilaeuro/00) Valore di stima immobile pignorato – QUOTA INDIVISA DI 1/2 DI NUDA PROPRIETA'**

**Si conclude precisando che le quote di comproprietà indivisa, ed in questo caso la quota di 1/2 di nuda proprietà, hanno una scarsissima appetibilità commerciale, se non all'interno del ristretto contesto familiare.**

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Faenza, li 09.02.2024

Il C.T.U.

ALLEGATI:

- 1 – Verbale di sopralluogo;
  - 2 – Provenienza;
  - 3 - Identificazione catastale;
  - 4 - Documentazione fotografica;
  - 5 – Certificati di residenza/stato civile esecutato;
  - 6 - Gravami da visure presso Conservatoria Ravenna;
  - 7 – Atti amministrativi abilitativi;
  - 8 – Descrizione sommaria del bene;
- Istanza di liquidazione