

# **TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

*ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

## **PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**n.124/2022 R.G.E.**

PROMOSSO DA

CONTRO

## **RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

TECNICO INCARICATO:

**GEOM. ANDREA MENELLI**

Via Candiano, 1 – 48122 Ravenna

Tel. 0544 591110 - Fax 0544 591110 - Cell. 338 9517373

MAIL [studiomenelli@gmail.com](mailto:studiomenelli@gmail.com) - PEC [andrea.menelli@geopec.it](mailto:andrea.menelli@geopec.it)

Ravenna, ottobre 2023

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 124-2022 R.G.E.**

Promosso da:

-----

(avv. -----)

Contro:

-----

Creditore intervenuto:

-----

(avv. -----)

\* \* \*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Sopralluoghi eseguiti in data 22/02/2023 e 02/03/2023:

Piena proprietà di compendio immobiliare situato in Comune di Bagnacavallo (Ra), nella periferia della frazione di Boncellino, via Sottofiume Boncellino n.35, costituito una abitazione con area cortilizia pertinenziale, allocata in porzione di edificio di due piani fuori terra, e da ripostigli e servizi in corpo staccato, anch'essi dotati area cortilizia pertinenziale

L'abitazione è accessibile dall'area cortilizia pertinenziale ed è formata al piano terra da corridoio di ingresso sul quale sono distribuiti soggiorno pranzo con annesso vano cucina, bagno e vano scala di collegamento al piano primo; al primo livello troviamo il disimpegno di arrivo della scala su quale si aprono due camere da letto di ampie dimensioni, un bagno ed un ripostiglio.

I servizi in corpo staccato sono realizzati in muratura di mattoni, copertura in eternit e sono

privi di impianti; a detto corpo di fabbrica è abbinata una area cortilizia di discreta metratura.

Sulle aree cortilizie pertinenziali sono presenti un gazebo in legno situato nella zona in fronte all'ingresso dell'abitazione ed una tettoia-voliera realizzata in materiali di recupero, allocata nella zona retrostante il corpo servizi; detti manufatti sono stati realizzati senza titolo edilizio e non risultano sanabili.

Per quanto riguarda l'abitazione, la struttura portante dell'edificio in cui è allocata è in muratura di mattoni, le tramezzature interne sono in laterizio, i solai interpiano sono presumibilmente in legno, il manto di copertura in laterizio; esternamente le pareti sono finite ad intonaco civile tinteggiato. Lo stato di manutenzione generale della unità oggetto di valutazione è carente; i pavimenti sono in monocottura, le aperture esterne hanno infissi in pvc con vetrocamera e, al solo piano primo, sono dotate di scuroni in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio. Non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti tecnologici. L'abitazione manca di tutte le porte interne. Sono presenti difformità tra lo stato dei luoghi ed il titolo edilizio reperito in Comune, meglio esplicitate ai paragrafi successivi. Non è stato reperito il certificato di abitabilità.

- Superficie reale calpestabile: abitazione circa mq 92, rimessa mq. 25 circa, ripostigli annessi alla rimessa mq.7
- Superficie lorda: abitazione mq 128 con corte annessa di area scoperta pari a circa mq.189, corpo servizi circa mq.36 con corte annessa di circa mq 278
- Superficie commerciale: abitazione con corte annessa mq.147, corpo servizi con corte annessa mq. 50

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

La documentazione fotografica (ripresa durante i sopralluoghi del 22/02/2023 e 02/03/2023) viene allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione dell'immobile.

## CONFINI

La particella 35 confina con: la via Sottofiume Boncellino, ragioni ----- (particella 33), ragioni ----- (particella 50) e ragioni ----- (particella 59), salvo altri.

La particella 36 confina con: ragioni ----- (particelle 33 e 143) e ragioni ----- (particella 59) salvo altri.

In merito alla delimitazione delle unità immobiliari si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

## CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO

### NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati catastali contenuti sia nell'atto di pignoramento e sia nella relativa nota di trascrizione non sono aggiornati in quanto, dietro autorizzazione del Giudice, sono stati redatti i documenti di aggiornamento catastale in conformità allo stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento, come meglio specificato alla voce "Planimetrie e dati catastali".

## PROPRIETA'

Come detto, dal punto di vista catastale, gli immobili risultavano alla data del 13/10/2023 intestati a:

- -----, codice fiscale -----, **proprietà per 1/2**
- -----, codice fiscale -----, **proprietà per 1/2**

## PROVENIENZA DEL BENE

Come risulta dal certificato notarile redatto dal Notaio Paolo Castellari di Faenza e depositato agli atti:

*L'unità immobiliare in oggetto è così pervenuta agli attuali proprietari:*

*- Per averla acquistata per 1/2 – un mezzo ciascuno da ----- e -----  
---- con atto di compravendita per scrittura privata autenticata da Dr. V. Palmieri di Lugo*

(RA) in data 16.03.2007 rep.345268/27821 debitamente registrata e trascritta a Ravenna in data 20.03.2007 all'art.4342.

L'unità immobiliare in oggetto è così pervenuta a ----- e -----:  
per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio e precisamente:

- per effetto della successione di ----- den. n.30 vol.294 registrata a Lugo (RA) il 28.05.1966 e trascritta a Ravenna il 07.07.1966 all'art.4432;

- per effetto della successione legittima di ----- den. n.38 vol.335 registrata a Lugo (RA) il 28.07.1971 e trascritta a Ravenna il 28.08.1971 all'art.5893;

- atto di compravendita di quota a rogito Dr. A. Bosi di Bagnacavallo (RA) del 19.07.1972 rep.24911 registrata a Lugo (RA) il 27.07.1972 al n.1158 vol.148 e trascritta a Ravenna il 02.08.1972 all'art.5745.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Come risulta dal certificato notarile redatto dal Notaio Paolo Castellari di Faenza e depositato agli atti:

- verbale di pignoramento trascritto a RAVENNA Registro generale n. 19680 Registro particolare n. 13688 del 08/09/2022, sopra citato per esteso e come da nota di trascrizione allegata;

- ipoteca volontaria iscritta a Ravenna Registro generale n. 7019 Registro particolare n. 1449 del 20/03/2007, come da nota di iscrizione allegata;

- patti, vincoli e servitù contenuti e richiamati nella scrittura privata autenticata dal Dr. V. Palmieri di Lugo (RA) in data 16.03.2007 rep. 345268/27821 debitamente registrata e trascritta a Ravenna in data 20.03.2007 all'art.4342, come da nota di trascrizione allegata.

Dalle ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono risultate altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sopra riportate.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogante, gli atti pregiudizievoli che

dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi i seguenti:

- iscrizione di cui all'art. 1449 del 20/03/2007
- trascrizione di cui all'art. 13688 del 08/09/2022

### **PLANIMETRIE E DATI CATASTALI**

In data 13/10/2023 si è provveduto alla estrazione delle visure e planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ravenna; dall'esame delle stesse si è rilevato che:

come anzidetto gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Foglio 95, Particella 35 e Particella 36 Subalterno 2.

Alla data dei sopralluoghi, effettuati il 22/02/2023 e il 02/03/2023, le planimetrie all'epoca in atti non sono risultate conformi allo stato dei luoghi per cui il sottoscritto C.T.U., con istanza del 10.05.2023, ha chiesto autorizzazione al Giudice per procedere ai necessari aggiornamenti catastali, come da indicazioni contenute nell'elenco dei quesiti. In data 11.05.2023 il Giudice ha autorizzato quanto richiesto.

### **OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**

I beni in oggetto sono pervenuti agli esecutati direttamente attraverso l'atto di compravendita per scrittura privata autenticata dal Notaio V. Palmieri del 16/03/2007, rep. 345268/27821, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ravenna il 20/03/2007 al n.4342 del registro particolare. Pertanto, rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogante, dalle indagini esperite non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

Dalla comunicazione del Settore Entrate Comunali dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna in data 31/03/2023, la signora ----- risulta debitrice ai fini IMU per l'anno 2021 di euro 247,00 e per l'anno 2022 di euro 247,00; il sig. ----- risulta debitore di euro 247,00 per l'anno 2022, sempre ai fini IMU.

## **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE**

Sulla base dei sopralluoghi svolti in data 22/02/2023 e 02/03/2023 l'immobile risulta non occupato; dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione/comodato.

## **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)**

In merito alle formalità ipotecarie, (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti etc.) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli" in cui vengono indicati anche quelli di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica". Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

## **SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI**

Per la natura degli immobili in esame non è previsto amministratore condominiale. Non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, dal regime fiscale e patrimoniale del futuro acquirente.

## **DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI**

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio della Unione dei Comuni della Bassa Romagna il compendio oggetto di perizia ricade in Area ad Alta Vocazione Agricola, soggetta a Vincolo paesaggistico (Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua), Per la conformazione del lotto e le superfici presenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ**

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso il Comune di Bagnacavallo, sussistono i

seguenti titoli edilizi relativi agli immobili oggetto di esecuzione:

L'abitazione distinta in Catasto al foglio 95 con il mappale 35 è stata realizzata in epoca anteriore al 1942, come si evince dalla mappa catastale di impianto, risalente agli anni 1920-1921. In seguito, è stato rilasciato il nulla osta n. 1579 del 21/04/1952 per la sua sopraelevazione.

Vi è poi una planimetria catastale registrata al Catasto Fabbricati di Comune di Ravenna il 17/12/1966 e recante data di estensione 21/11/1966, che rappresenta l'immobile nella conformazione attuale, a meno di alcune difformità che verranno elencate in seguito. Essendo la abitazione realizzata fuori dal centro abitato ed essendo la planimetria catastale datata 1966 si assume come ultimo titolo edilizio la planimetria stessa.

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura del futuro acquirente con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico del Comune di Bagnacavallo, sulla base del sopralluogo e del rilievo sommario e generale sono emerse alcune difformità evidentemente realizzate in epoca recente e consistenti, per quanto attiene alla abitazione - piano terra - nella apertura su muratura portante di un varco tra cucina e soggiorno e chiusura della porta di collegamento tra soggiorno e corridoio con un tramezzo in laterizio, realizzazione di un tramezzo per ricavare un bagno al termine del corridoio di ingresso; al piano primo si riscontra la realizzazione di un tramezzo per ricavare un bagno al termine del corridoio esistente e la realizzazione di una spallina in muratura sul pianerottolo della scala per ricavare un armadio a muro.

Le opere sopra elencate possono essere regolarizzate con idonea richiesta di sanatoria da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia della Unione dei Comuni della Bassa Romagna ad eccezione del varco tra cucina e soggiorno. Non avendo reperito pratiche edilizie che lo autorizzino si ritiene essere stato realizzato in violazione della normativa sismica vigente.

A fini della stima si terranno quindi in considerazione i costi per la sanatoria delle opere

emendabili ed il ripristino della situazione ante opere per quanto riguarda il varco su muratura portante e la porta di ingresso sul corridoio che detto varco andava a sostituire.

Relativamente al corpo servizi distinto in Catasto al foglio 95 col mappale 36 subalterno 2, non sono stati reperiti titoli edilizi; dalla ricerca eseguita dal CTU presso l'archivio cartografico della Regione Emilia Romagna il manufatto risulta visibile nelle foto aeree estratte con un Volo del 1969; per caratteristiche dei materiali, tipologia costruttiva e conformazione dell'edificio ed in assenza di indicazioni contrastanti si può ritenere che il manufatto sia stato edificato anteriormente al 01/09/1967 e pertanto si può considerare legittimo.

Il gazebo in legno e la tettoia voliera presenti sull'area cortilizia devono essere rimossi in quanto non sanabili.

#### **GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO**

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogante, secondo quanto desunto dalle visure catastali e ipotecarie effettuate dal sottoscritto CTU, nonché dai titoli di provenienza sopra citati, il diritto dei debitori esecutati risulta essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultano gravati da tali pesi.

#### **EVENTUALE ACCATASTAMENTO**

Gli immobili sono già censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, come meglio evidenziato nei capitoli precedenti.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, in quanto – come più dettagliatamente esposto nel paragrafo “Planimetria e dati catastali” – dopo l'aggiornamento eseguito su autorizzazione del Giudice, non sussistono difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

#### **SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO**

Non necessitano variazioni culturali o cambi d'uso, permanendo la destinazione delle unità ad

abitazione e/o servizi alla abitazione.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

Per quanto l'immobile dovrà intendersi trasferito a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature dei locali ad uso abitazione e servizi, sulla base dei grafici rinvenuti in Comune, dei rilievi eseguiti e delle planimetrie catastali in atti, ragguagliandole poi, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi.

#### **Abitazione ed area cortilizia scoperta di pertinenza:**

abitazione: circa mq 128.00 di superficie lorda, pari a mq. 128.00 di superficie ragguagliata;

area cortilizia scoperta pertinenziale: circa mq 189.00 di superficie lorda, pari a mq. 18.90 di superficie ragguagliata;

#### **Corpo servizi ed area cortilizia scoperta di pertinenza:**

corpo servizi: circa mq 36.00 di superficie lorda, pari a mq 36.00 di superficie ragguagliata.

area cortilizia scoperta pertinenziale: circa mq 278 di superficie lorda, pari a mq. 13.90 di superficie ragguagliata;

Complessivamente quindi la superficie commerciale è la seguente:

abitazione e area scoperta pertinenziale: mq 146.90 circa arrotondato a mq.147

corpo servizi e area scoperta pertinenziale mq.49.90 circa arrotondato a mq.50

I COEFFICIENTI INDIVIDUATI SONO I SEGUENTI:

Locali ad uso abitazione– altezza regolamentare: 100%

Corte annessa alla abitazione: 10%

Corpo servizi: 100%

Corte annessa ai servizi: 5%

### **STIMA DEL BENE**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dell'unità immobiliare,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Bagnacavallo, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura, considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2022, Comune di Bagnacavallo, per la fascia Extraurbana, zona Rurale e Frazioni Minori, codice di zona R1, tipologia prevalente abitazioni civili riportante i prezzi:

- delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max):

€/mq 650,00/900,00

- dei box in stato conservativo normale (min/max):

€/mq 375,00/530,00

Ciò stante, si assume il seguente valore di mercato unitario, considerando in particolare la vetustà e la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima,

- abitazione con area scoperta pertinenziale €/mq 700,00
- corpo servizi con area scoperta pertinenziale €/mq 250,00

### **DEPREZZAMENTI**

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento (come espresso nel paragrafo “situazione occupazionale”) e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche

dell'immobile, occorre osservare che queste possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, in ragione in particolare delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene. Si ritiene opportuno pertanto non applicare alcun deprezzamento in merito.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, dalla verifica del compendio sono emerse difformità dai titoli edilizi, come segnalato nello specifico paragrafo; per il ripristino dello stato legittimo della abitazione, relative pratiche di sanatoria e sanzioni accessorie, oneri per rimozione dei due manufatti abusivi insistenti sulle aree cortilizie pertinenziali si applica un deprezzamento pari ad Euro 15.000,00

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

### CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come riferimento il valore dell'abitazione con area scoperta pertinenziale €/mq 700,00 e del corpo servizi con area scoperta pertinenziale €/mq 250,00

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

<b>valore abitazione e area scoperta pertinenziale</b>	mq 147.00 x €/mq	700.00	€ 102,900.00
<b>valore corpo servizi e corte scoperta pertinenziale</b>	mq 50.00 x €/mq	250.00	€ 12,500.00
<b>sommano</b>			<b>€ 115,400.00</b>
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo			€ -
<b>restano</b>			<b>€ 115,400.00</b>
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale			-€ 15,000.00
<b>restano</b>			<b>€ 100,400.00</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene -15,00%			-€ 15,060.00
<b>restano</b>			<b>€ 85,340.00</b>
<u>valore da inserire nel bando</u> [1]			<b>€ 85,000.00</b>
<u>[1]Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori</u>			

### NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

## **ED EVENTUALI ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE**

Dall'atto di provenienza dell'immobile e dalle visure effettuate risultano proprietari degli immobili pignorati:

-----, codice fiscale -----, **proprietà per 1/2**

-----, codice fiscale -----, **proprietà per 1/2.**

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

## **DIVISIBILITÀ**

Il compendio sarebbe in teoria comodamente divisibile con la creazione di un lotto a sé stante per la vendita in autonomia del corpo servizi. Tuttavia, il lotto così ottenuto sarebbe di appetibilità estremamente limitata, tale da non giustificare la divisione del compendio immobiliare.

## **DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

Rimandando per la completa descrizione ai capitoli precedenti, il compendio oggetto di valutazione si può così descrivere:

Piena proprietà di compendio immobiliare sito in Bagnacavallo (Ra), via Sottofiume Boncellino n.35, costituito da:

- abitazione con corte annessa composta al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno, bagno e vano scala di collegamento al piano primo dove si trova un corridoio, camera da letto matrimoniale, camera doppia, bagno e ripostiglio.
- Corpo servizi con rimessa e due ripostigli, senza finiture e senza impianti.

Sono presenti opere eseguite senza titolo edilizio e due manufatti da rimuovere e non è stato reperito il certificato di abitabilità.

- Superficie reale calpestabile: abitazione circa mq 92, rimessa mq. 25 circa, ripostigli annessi alla rimessa mq.7,

- Superficie lorda: abitazione mq 128 con corte annessa di area scoperta pari a circa mq.189, corpo servizi circa mq.36 con corte annessa di circa mq 278
- Superficie commerciale: abitazione con corte annessa mq.147, corpo servizi con corte annessa mq. 50

### **FORMAZIONE IN LOTTI**

Si rimanda a quanto espresso al capitolo “DIVISIBILITA”

### **CODICE FISCALE DEI DEBITORI ESECUTATI**

Il codice fiscale di -----, è il seguente: C.F. -----;

Il codice fiscale di -----, è il seguente: C.F. -----.

### **STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI ESECUTATI**

Come risulta dal certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia, di Stato civile, rilasciato dal Comune di Bagnacavallo in data 11/02/2023, ----- è coniugata con ----- ed è residente in -----.

Come risulta dall’ estratto per riassunto dell’atto di matrimonio rilasciato il 11/02/2023 dal Comune di Bagnacavallo, ----- e ----- hanno contratto matrimonio il 02/10/2021 a Bagnacavallo (RA) e gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Come risulta dal certificato di stato civile e di famiglia rilasciato dal Comune di Alfonsine il 04/02/2023, ----- è di stato civile celibe ed è residente ad -----

### **CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI**

Come detto in precedenza, l’immobile risulta non occupato.

### **PENDENZA DI CAUSE RELATIVE A DOMANDE GIUDIZIALI**

Dalle verifiche eseguite presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e non risulta trascritta alcuna domanda giudiziale.

### **EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE**

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e non risultano trascritti provvedimenti di assegnazione della casa familiare.

### EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA

In data 10.05.2023 è stata presentata istanza di proroga di 90 giorni alla presentazione della relazione peritale, accordata dal Giudice il 11.05.2023.

### DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA PERIZIA

Lo scrivente procede al deposito telematico dell'elaborato peritale provvedendo altresì all'invio di copia della perizia ai creditori costituiti e al debitore via PEC e/o via posta raccomandata, impegnandosi a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti e della nota professionale dei compensi.

### CONCLUSIONI

Come già descritto, il bene è stato acquisito dall'esecutata in proprietà come bene personale.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

<b>Abitazione su due piani fuori terra con corte di proprietà; blocco servizi in corpo staccato con corte di proprietà</b>	<b>Piena proprietà di compendio immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito in Bagnacavallo (RA), località Boncellino, via Sottofiume Boncellino n.35, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Foglio -----, Particella -- ----- e Particella ----- sub.--</b>	<b>Euro 85.000,00</b>
--	--	-----------------------

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

Ravenna, 13/10/2023

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico  
Geom. Andrea MENELLI  
(documento firmato digitalmente)

## ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione planimetrica
4. Documentazione amministrativa
5. Documentazione ipotecaria
6. Tabella dei valori di riferimento
7. Nota di trascrizione del titolo d'acquisto
8. Documentazione anagrafica
9. Stralcio degli strumenti urbanistici
10. Riscontro Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione
11. Comunicazione Settore Entrate Comunali
12. Allegato "A"