

**REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

ANONIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 249/2017

Promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. PAOLO GILOTTA



PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. Roberto Sereni Lucarelli, con decreto comunicato in data 07.03.2018, ha nominato lo scrivente Arch. Alberto Salsa, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n. 224, studio in Viale Randi n. 106 a Ravenna ed all'Albo dei Consulenti del Giudice di codesto Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile di cui sopra.

Il giorno 12.03.2018, lo scrivente è comparso davanti all'Assistente Giudiziario presso la cancelleria della Esecuzione

Immobiliare del Tribunale di Ravenna a prestare giuramento e lo stesso vi ha adempiuto pronunciando la formula di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione ha posto allo scrivente i seguenti quesiti, relativi allo svolgimento dell'incarico :

1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;
2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.
4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la

documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento e verifichi la conformità delle stesse e dei dati catastali allo stato di fatto;
6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria segnali la eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità;
7. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

8. provveda a verificare, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli trascritti, di carattere storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;
9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;
11. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale nei casi previsti di legge;
12. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità, nei previsti casi di legge;
13. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è

soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando orientativamente l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.

14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
15. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
16. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al CF, provveda, previo specifica autorizzazione e fronte di specifico preventivo di spesa a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento;
17. segnali eventuali variazioni colturali o cambi d'uso;
18. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche dei parametri OMI), esponendo in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione,

lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale);

19. nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

20. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani);

21. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, e, quando necessario, richieda l'autorizzazione, previo specifico preventivo, a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di

costituirle etc.;

22. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;
23. acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
24. acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
25. segnalare al Custode di verificare presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);
26. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;
27. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.
28. provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria), i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche

indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

Il Giudice dell'Esecuzione ricorda allo scrivente che egli, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine perentorio del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore – a quest'ultimo anche se non costituito – con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Lo scrivente accetta l'incarico, chiede ed ottiene:

- termine di gg. 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, fissata con il decreto di nomina, per il deposito della perizia e invio della stessa al creditore procedente, agli intervenuti nonché al debitore esecutato;
- autorizzazione: al ritiro della produzione di parte ed all'estrazione di copia dei verbali di causa; all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ove debba allontanarsi dal Comune di residenza in luogo distante oltre 10 Km; ad eseguire od a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

Il Giudice dell'Esecuzione dà atto che non sono opponibili allo scrivente le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice; dà atto altresì che le operazioni iniziano contestualmente con l'esame degli atti e che esse proseguiranno come da successivo avviso che lo scrivente trasmetterà alle parti.

Il Giudice dell'Esecuzione conferma l'udienza già rinviata al 26.09.2018 ore 9,00 per la determinazione delle modalità della vendita .

INTRODUZIONE

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), controllate quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni ed effettuato il sopralluogo alla presenza del custode il giorno 09.07.2018 alle ore 8.30, **ritiene opportuno distinguere l'immobile in due lotti che verranno trattati nel presente elaborato peritale.**

1°LOTTO - QUOTA di 1/1 di porzione di fabbricato residenziale, costituito da un appartamento posto al piano terra e area cortilizia sito in Ravenna Via Belfiore n. 31;

2°LOTTO - QUOTA di 1/1 di porzione di fabbricato residenziale, costituito da un appartamento posto al piano primo e deposito posto al piano sottotetto sito in Ravenna Via Belfiore n. 31;

Per ogni lotto si procede alla risposta dei quesiti.



DATI DI PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONE n. 9973 del 23.08.2017, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna in data 31.07.2017, a FAVORE della XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Ravenna, codice fiscale XXXXXXXXXXX, **CONTRO** XXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX.

La quota pari ad 1/1 sul seguente bene immobiliare:

Dati catasto terreni:

- Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA Fg. 71, Mapp 386, ente urbano 270 mq.

Dati catasto fabbricati:

- Porzione di fabbricato sito nel Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA Fg. 71, Mapp 386, **Sub 14**, piano T, cat. A/2, classe 2°, rendita €. 475,14; risulta intestato a XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, c.f.XXXXXXXXXxxxxxx, proprietario della quota di 1/1.
- Porzione di fabbricato sito nel Comune di Ravenna, Sez. RA Fg. 71, Mapp 386, **Sub 9**, piano 1, cat. A/2, classe 2°, rendita €. 475, 14; intestato a XXXXXXXX, nato aXXXXXXXXX il 25.11.1965, c.f. [REDACTED] proprietario della quota di 1/1 .
- Porzione di fabbricato sito nel Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA Fg. 71, Mapp 386, **Sub 10**, piano 2, cat. C/2, classe 2°, rendita €. 142,13; intestato a XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX, c.f.XXXXXXXXXXXXXX, proprietario della quota di ½ e XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX, c.f.XXXXXXXXXX, proprietario della quota di ½ .



1° LOTTO

"1" - Alla presenza del custode, il quale ha provveduto a comunicare ed accordare con la proprietà, il giorno 09.07.2018 alle ore 8,30 è stato

effettuato sopralluogo e rilievo degli immobili.

"2" - Sono oggetto del pignoramento porzione di fabbricato (unità residenziale) sito in via Belfiore n. 31, Comune di Ravenna, situata in un corpo di fabbrica a piano terra con area cortilizia esclusiva ed avente accesso da area cortilizia comune.

Si premette che nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. XXXXX in data 27.06.2007 Rep. n. 70900 n. Racc. 19376 l'immobile risulta descritto come il risultato della trasformazione di civili abitazioni con pertinenziale area coperta e scoperta e come già distinto al Catasto Fabbricati presso il Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA Fg. 71, Mapp. 386 Subb. 5 - 6, quale era descritto all'atto di compravendita Dott. XXXXXXX in data 20.11.1987 Rep. n°126841/5631 e che a seguito di intervento di ristrutturazione a forza di Denuncia di Inizio Attività presentata presso il Comune di Ravenna il 08/07/2005 con P.G. 5621, risulta poi costituito da tre unità abitative e da un'unità ad uso deposito, il tutto distinto presso il Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA al Fg. 71, Mapp. 386 Subb. 7-9-10-11-12-14, a risultanza della denuncia di variazione presentate presso l'Ufficio del Territorio - Catasto Fabbricati il 19/12/2006 protocollo RA0139385, con la quale è stato soppresso il mappale 386 Sub. 5 con la creazione del mappale 386 Subalterni dal 7 al 13 compresi e a risultanza delle denunce di variazione presentate presso l'Ufficio del Territorio - Catasto Fabbricati il 29/05/2007 ai n. 4954 e 4955 protocollo RA104305 e RA104320 con le quali i mappali 386 Subalterni 6,8,13 soppressi e sostituiti dal mappale 386 Sub. 14.

Sono quindi stati verificati presso l'Ufficio Provinciale del Territorio all'Agenzia delle Entrate i dati dell'immobile e di seguito riportati:

Dati catasto terreni:

- Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA Fg. 71, Mapp 386, ente urbano 270 mq.

Dati catasto fabbricati:

- Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA Fg. 71, Mapp 386, Sub 14, piano T, cat. A/2, classe 2°, rendita €. 475,14;

- Con B.C.N.C. ai sub 9, 10 e 14, Fg. 71, Mapp 386, Sub 12, piano T

Catastalmente risulta intestato a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX, proprietario della quota di 1/1.

I dati sopra riportati corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento immobili N. 2453/2017 emesso dal Tribunale di Ravenna, trascritto a Ravenna presso l'Ufficio del Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare in data 23.08.2017 Reg. Particolare 5875 Reg. Generale 15150 **a favore** XXXXXXXX con sede XXXXXX c.f. XXXXXX, **contro** i Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **proprietari** dei beni immobiliari pignorati e nella nota di trascrizione.

Confini: esaminando l'elaborato e gli stralci di estratto di mappa di C.T. fg 31 il mappale **386** risulta in confine con i mapp. 385, 387,1152 e con la pubblica via denominata via Belfiore.

I sopra citati corrispondono all'atto di pignoramento e nella trascrizione.

"3" - I beni pignorati risultano essere attualmente intestati a:

XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX.

PROVENIENZA DEI BENI

Quanto sopra è pervenuto in virtù dell' atto di compravendita a rogito del XXXXXXXXXXXXX Rep. 70900 Racc. 19376 registrato a Ravenna il 13.07.2007 n. 5096 e trascritto ai R.R.I.I. di Ravenna in data 14.07.2007 :

- al XXXXXXXXXXXX che acquista dal XXXXXXXXXXXX per tutti i suoi diritti di usufrutto generale e dal XXXXXXXXXXXX per i suoi diritti di nuda proprietà in ragione di ½, la proprietà esclusiva della porzione di fabbricato costituita dall' appartamento al piano terra distinto al C.F. Sezione RA Mappale 386 Sub. 14, compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti e cose comuni dell'intero edificio, fra cui la porzione di area scoperta identificata con il Mappale 386 Sub. 12.

“4” - Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE n. 19880/4369 del 05.08.2004 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto di rogito del XXXXXXXXX del 30.07.2004 a favore XXXXXXXXX con sede XXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX e **CONTRO** XXXXXXXXXX nato XXXXXX il XXXXXXXX, e come terzi datori rispettivamente XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXXX, nato XXXXXXXX il XXXXXXXX e XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX – capitale euro 150.000,00 – ipoteca euro 300.000,00 – durata anni 20.

ISCRIZIONE n. 619 del 18.02.2010 nascente da ipoteca legale nascente da Art. 16 del D. Lgs. n. 46 del 26/02/1999 a favore di XXXXXXXXX con sede a XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXX **CONTRO** XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX per la quota di ½ di nuda proprietà del mappale 386 Sub. 10 (già mappale 386 Subb. 5 e 6) e per la quota 1/1 di proprietà del mappale 386 Sub. 14 (già mappale 386 Subb. 5 e 6) in sorte di euro 18.794,26 – ipoteca euro 37.588,52.

ISCRIZIONE 20349/4770 del 29.10.2010 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto di rogito del Notaio XXXXXXXXXXXX del 27.10.2010 a favore XXXXXXXXXXXX con sede a Ravenna, codice fiscale XXXXXXXXXXXX e **CONTRO** XXXXXXXXXXXX quale terzo datore di ipoteca, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX – capitale euro 45.000,00 – ipoteca euro 90.000,00 – durata anni 25 e mesi 6.

TRASCRIZIONE n. 9973 del 23.08.2017, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna in data 31.07.2017, a FAVORE XXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, **CONTRO** XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX.

“5” - Sono state reperite attraverso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale del Territorio) le copie delle planimetrie catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento e ho verificato la conformità delle stesse e dei dati catastali allo stato di fatto.

"6" - La proprietà non proviene da eredità.

"7" - L'immobile attualmente occupato dal proprietario Sig. XXXXXXXXXXXXX, il quale risulta ivi residente.

"8" - Non risulta l'esistenza di formalità e vincoli trascritti di carattere storico-artistico, nonché vincoli e oneri gravanti sull'immobile pignorato, o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria.

"9" - Non sono stati trovati documenti che provano l'esistenza di vincoli od oneri anche di natura condominiale, essendo privo il fabbricato di amministratore in quanto non previsto.

"10" - Non essendoci l'amministratore condominiale per la natura del fabbricato non risultano spese inerenti alla gestione e manutenzione dell'immobile nelle sue parti comuni.

"11" - RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Ravenna) Adottato con Del. CC n.64552/102 del 03/07/2008. Approvato con Del. CC n.77035/133 del 28/07/2009 – Spazio urbano SU1 – Città consolidata prevalentemente residenziale, Art. VIII 6.4 c1.

"12" - Il bene non necessita di CDU.

"13 - 14 - 18 - 20" - L'Immobile sito nel Comune di Ravenna nella via Belfiore al civico 31 si presenta in un corpo di fabbrica che si sviluppa al piano terra in un area di sedime di 270 mq catastali (compreso B.C.N.C) .

Dalla via pubblica denominata via Belfiore si accede all'interno della corte comune attraverso un cancello carrabile. L'ingresso avviene attraverso l'adiacente area cortilizia esterna a uso esclusivo che conduce all'interno dell'immobile dove trovano posto i seguenti spazi

composti da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, un disimpegno ed una camera da letto.

Il fabbricato su cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto si sviluppa su tre livelli ed è realizzato in muratura portante con solaio in latero cemento e copertura con manto di tegole. Le pareti delle murature portanti e delle tramezzature interne si presentano intonacate e tinteggiate. Nell'appartamento i pavimenti si presentano in gres ed i rivestimenti si presentano in materiale ceramico, le porte interne sono in legno tamburato tinteggiato mentre i serramenti esterni presentano struttura in massello con doppi vetri e dotati di persiane in legno.

Sono presenti i seguenti impianti:

impianto idrotermosanitario con caldaia a gas e radiatori in ghisa, impianto elettrico e tv, impianto fognario allacciato alla rete pubblica.

All'esterno la corte comune presenta i camminamenti pavimentati con blocchi autobloccanti in betonella e l'area cortilizia porticata risulta pavimentata in cotto.

STATO DEI LUOGHI

Da richiesta effettuata presso gli uffici dell'edilizia del Comune di Ravenna è stata fornita documentazione che ha consentito di verificare lo stato dei luoghi presso i fabbricati.

Dopo una visita dei fabbricati esternamente ed internamente sono emerse alcune difformità rispetto alla documentazione consegnatami e come di seguito elencata:

- Concessione Edilizia n. 642/88 del 19/04/1988;
- Concessione Edilizia n. 44/89 del 14/02/1989;
- Concessione a sanatoria n. 1799 del 19/10/1989;
- Denuncia di inizio attività n. 56081 del 18/07/2005;
- Denuncia di inizio attività n. 104394 del 14/11/2007;
- Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 8989776 richiesto il 26/09/2008 con attestazione dal 25/12/2008.

Si è potuto accertare difformità nelle dimensioni della camera da letto per l'applicazione di pareti di cartongesso con conseguente inspessimento dei muri perimetrali e diminuzione della superficie stessa della camera. Si segnala inoltre che dall'analisi delle autorizzazioni reperite presso l'archivio del Comune è emerso che non è stata indicata la chiusura della porta che precedentemente collegava l'unità al vano scala di uso comune e che conduce alla unità al piano primo e al piano sottotetto. Considerando l'entità dell'opera è presumibile si tratti di un refuso grafico.

La distribuzione degli spazi si presenta inalterata composto da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, un disimpegno ed una camera da letto.

La planimetria catastale risulta aggiornata e riporta la situazione rilevata.

La presenza delle difformità sopradescritte comporta il ripristino dello stato autorizzato mediante la demolizione delle pareti in cartongesso.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è da ritenersi sufficiente e suscettibile di interventi di manutenzione ordinaria. Gli impianti termico, idrico-sanitario e del gas è comune all'immobile di cui al lotto 2 .

La collocazione nel territorio dell'immobile immobili risulta all'interno del nucleo urbano di Ravenna e nelle vicinanze del centro storico.

Certificazione Energetica:

trattandosi di vendita conseguente a provvedimento giudiziario, ai sensi dell'allegato n.6 del D.G.R. 1362/2010, sentita la Cancelleria per l'esecuzioni immobiliari non si ritiene necessaria la produzione di Certificazione Energetica.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dei fabbricati in precedenza descritti, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Fabbricato civile abitazione	mq.	63,54
Area cortilizia mq. 22,07x10%	mq.	2,07

ritiene equo determinare tale valore in:

€ 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00) .

Regime fiscale: la vendita dei beni oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dalle norme di legge vigenti.

La valutazione di un ipotetico **valore locativo** mensile dell'immobile oggetto di stima tenuto conto della descrizione di cui sopra si aggira a €. 400,00 (euro quattrocento/00) .

"17" - Non vi sono cambi d'uso che coinvolgano i fabbricati oggetto di stima.

"19" - Le quote oggetto del pignoramento corrisponde alla proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXX proprietario della quota di 1/1.

Il valore totale del bene individuato come Lotto 1 risulta essere di

€ 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00) .

"21" - Tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare pignorata, della sua destinazione e consistenza, sarà venduta in **unico lotto per la quota di 1/1** .

"22" - Signor XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXX.

"23 - 24" - Allego il certificato cumulativo di stato di famiglia, residenza e stato civile.



2° LOTTO

"1" - Alla presenza del custode, il quale ha provveduto a comunicare ed accordare con la proprietà il giorno 09.07.2018 alle ore 8,30 è stato effettuato sopralluogo e rilievo degli immobili.

"2" - Sono oggetto del pignoramento porzione di fabbricato sito in via Belfiore n. 31, Comune di Ravenna, sito al piano primo (unità residenziale) ed al piano sottotetto (deposito), in corpo di fabbrica che si sviluppa su. n°2 piani fuori terra ed un piano sottotetto, avente un posto auto esclusivo ed accesso da area cortilizia comune.

Nell'atto di compravendite a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXX Rep. n. 70900 n. Racc. 19376 l'immobile risulta descritto come il risultato della trasformazione di civili abitazioni con pertinenziale area coperta e scoperta e come già distinto presso il Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA Fg. 71, Mapp. 386 Subb. 5 - 6, quale era descritto all'atto di compravendita XXXXXXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXX Rep. n°126841/5631 e che a seguito di intervento di ristrutturazione a forza di Denuncia di Inizio Attività presentata presso il Comune di Ravenna il 83/07/2005 con P.G. 5621, risulta poi costituito da tre unità abitative e da un'unità ad uso deposito, il tutto distinto presso il Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA al Fg. 71, Mapp. 386 Subb. 7-9-10-11-12-14, a risultanza della denuncia di variazione presentate presso l'Ufficio del Territorio - Catasto Fabbricati il 19/12/2006 protocollo RA0139385, con la quale è stato soppresso il mappale 386 Sub. 5 con la creazione del mappale 386 Subalterni dal 7 al 13 compresi e a risultanza delle denunce di variazione presentate presso l'Ufficio del Territorio - Catasto Fabbricati il 29/05/2007 ai n. 4954 e 4955 protocollo RA104305 e RA104320 con le quali i mappali 386 Subalterni 9 e 10 sono stati variati.

Dati catasto terreni:

- Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA Fg. 71, Mapp 386, ente urbano 270 mq.

Dati catasto fabbricati:

Sono stati verificati presso l'Ufficio Provinciale del Territorio all'Agenzia delle Entrate i dati dell'immobile e di seguito riportati:

- Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA Fg. 71, Mapp 386, Sub 9, piano 1, cat. A/2, classe 2°, rendita €. 475,14;
- Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA Fg. 71, Mapp 386, Sub 10, piano 2, cat. C/2, classe 2°, rendita €. 142,13;

- Con B.C.N.C. ai sub 9 e 10, Fg. 71, Mapp 386, Sub 11, piano T-1- 2
- Con B.C.N.C. ai sub 9, 10 e 14, Fg. 71, Mapp 386, Sub 12, piano T

Catastalmente risulta intestato a:

XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario della quota di 1/1 dell'abitazione distinta al Fg. 71, Mapp 386, Sub 9 e proprietario della quota di ½ del bene ad uso deposito distinto al Fg. 71, Mapp 386, Sub 10.

XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario della quota di 1/1 dell'abitazione distinta al Fg. 71, Mapp 386, Sub 14 e proprietario della quota di ½ del bene ad uso deposito distinto al Fg. 71, Mapp 386, Sub 10.

I dati sopra riportati corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento immobili N. 2453/2017 DEL 20/07/2017 emesso dal Tribunale di Ravenna **a favore** di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX, **contro** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **proprietari** dei beni immobiliari pignorati e nella nota di trascrizione.

Confini : esaminando l'elaborato e gli stralci di estratto di mappa di C.T. fg 31 il mappale **386** risulta in confine con i mapp. 385, 387,1152 e con la pubblica via denominata via Belfiore.

I sopra citati corrispondono all'atto di pignoramento e nella trascrizione.

"3" - I beni pignorati risultano essere attualmente intestati a:

XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/1 dell'appartamento al piano primo e per la quota ½ per il deposito al sottotetto e a XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota ½ per il deposito al sottotetto.

PROVENIENZA DEI BENI

Quanto sopra è pervenuto in virtù di:

Atto di compravendita a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 27.06.2007 Rep. 70900 Racc. 19376 registrato a Ravenna il 13.07.2007 n. 5096 e trascritto ai R.R.I.I. di Ravenna in data 14.07.2007 :

- al Signor XXXXXXXXXXXXXXXX che acquista dal Signor XXXXXXXX per tutti i suoi diritti di usufrutto generale e dal Signor XXXXXXXX per i suoi diritti di nuda proprietà in ragione di ½, la proprietà esclusiva della porzione di fabbricato costituita dall' appartamento al piano primo distinto al C.F. Sezione RA Mappale 386 Sub. 9, compresa la proporzionale quota di comproprietà della porzione di corte, dell'ingresso e disimpegno al piano terra, delle scale e vano scale, tutti identificati con il Mappale 386 Sub. 11 comuni ai Mappali 386 Subb. 9 e 10, nonché la proporzionale quota di comproprietà delle parti e cose comuni dell'intero edificio, fra cui la porzione di area scoperta identificata con il Mappale 386 Sub. 12.

Atto di compravendita a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
in data 20.11.1987 Rep. n. 126841/5631 registrato a Ravenna il 10.12.1987 n. 404 e trascritto ai R.R.I.I. di Ravenna in data 21.12.1987 all'art. 9743:

- ai Signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per acquisto della nuda proprietà in ragione di ½ (un mezzo) ciascuno e ai Signori XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugi in regime patrimoniale di comunione legale, per l'usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento, di un fabbricato per civile abitazione con pertinenziale area coperta e scoperta, sito a Ravenna in Via Belfiore n. 31e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna al foglio 71 mappale 386/Sub. 5 e 6, il quale è stato ristrutturato in forza di una Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Ravenna il 08/07/2005 P.G. 5621 come costituito da n. 3 unità abitative distinte al C.F. di Ravenna foglio 71 mappale 386/Subb. 7-9-14, da un vano deposito, distinto al C.F. di Ravenna foglio 71 mappale 386/Sub. 10 avvenuto con soppressione del mappale 386/Subb. 5-6.

Successivamente il XXXXXXXX, acquisisce tutti i diritti di usufrutto generale vitalizio, in morte del coniuge XXXXXXXX deceduta a XXXXXXXXXXX.

Infine per morte del Sig. XXXXXXXX avvenuta a XXXXXXXX, la quota di usufrutto sul bene adibito a deposito distinto al Catasto Fabbricati

del Comune di Ravenna, sezione Ravenna, foglio 71 mappale 386 Sub. 10 si è ricongiunta alla nuda proprietà.

“4” - Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE n. 19880/4369 del 05.08.2004 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto di rogito del Notaio Ira XXXXXXXXXXXX del 30.07.2004 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXX e **CONTRO** XXXXXXXX nato a Ravenna il XXXXXXXX, e come terzi datori rispettivamente XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX – capitale euro 150.000,00 – ipoteca euro 300.000,00 – durata anni 20.

ISCRIZIONE n. 619 del 18.02.2010 nascente da ipoteca legale nascente da Art. 16 del D. Lgs. n. 46 del 26/02/1999 a favore XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX **CONTRO** XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX per la quota di ½ di nuda proprietà del mappale 386 Sub. 10 (già mappale 386 Subb. 5 e 6) e per la quota 1/1 di proprietà del mappale 386 Sub. 14 (già mappale 386 Subb. 5 e 6) in sorte di euro 18.794,26 – ipoteca euro 37.588,52.

ISCRIZIONE 20349/4770 del 29.10.2010 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto di rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX del 27.10.2010 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e **CONTRO** XXXXXXXX quale terzo datore di ipoteca, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX – capitale euro 45.000,00 – ipoteca euro 90.000,00 – durata anni 25 e mesi 6.

TRASCRIZIONE n. 9973 del 23.08.2017, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna in data 31.07.2017, a XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, **CONTRO**

XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX
nato a Ravenna il 25.11.1965.

"5" - Sono state reperite attraverso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale del Territorio) le copie delle planimetrie catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento e ho verificato la conformità delle stesse e dei dati catastali allo stato di fatto.

"6" - La proprietà non proviene da eredità.

"7" - L'immobile attualmente occupato dal proprietario Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, il quale risulta ivi residente.

"8" - Non risulta l'esistenza di formalità e vincoli trascritti di carattere storico-artistico, nonché vincoli e oneri gravanti sull'immobile pignorato, o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria.

"9" - Non sono stati trovati documenti che provano l'esistenza di vincoli od oneri anche di natura condominiale, essendo privo il fabbricato di amministratore in quanto non previsto.

"10" - Non essendoci l'amministratore condominiale per la natura del fabbricato non risultano spese inerenti alla gestione e manutenzione dell'immobile nelle sue parti comuni.

"11" - RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Ravenna) Adottato con Del. CC n.64552/102 del 03/07/2008. Approvato con Del. CC n.77035/133 del 28/07/2009 – Spazio urbano SU1 – Città consolidata prevalentemente residenziale, Art. VIII 6.4 c1.

"12" - Il bene non necessita di CDU .

"13 - 14 - 18 - 20" - L'Immobile sito nel Comune di Ravenna nella via Belfiore al civico 31 si presenta con un corpo di fabbrica che si sviluppa

su n. 2 piani fuori terra ed un piano sottotetto in un area di sedime di 270 mq catastali.

Dalla via pubblica si accede all'interno della corte comune attraverso un cancello carrabile che conduce all'accesso al fabbricato e precisamente al vano scala che porta ai piani primo (abitazione) e sottotetto (deposito).

L'unità posta al piano primo risulta composto da soggiorno, cucina da cui si accede al terrazzo, una camera da letto, disimpegno, bagno e ripostigli; l'unità posta al piano sottotetto è composto da un vano ad uso deposito e da un bagno.

Il fabbricato su cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto si sviluppa su tre livelli ed è realizzato in muratura portante con solaio in latero cemento e copertura con manto di tegole. Le pareti delle murature portanti e delle tramezzature interne si presentano intonacate e tinteggiate. I pavimenti dell'appartamento sono in gres al piano primo e parquet e ceramica nel bagno al sottotetto, mentre quelli del vano scala e dell'ingresso al piano terra sono in cotto; i rivestimenti sono tutti in materiale ceramico, le porte interne sono in legno tamburato tinteggiato mentre i serramenti esterni presentano struttura in lignea con doppi vetri e dotati di persiane in legno.

Sono presenti i seguenti impianti:

impianto idrotermosanitario con caldaia a gas e radiatori in ghisa, impianto elettrico e tv, impianto fognario allacciato alla rete pubblica.

Nella corte comune esterna è situato il posto auto esclusivo all'appartamento. I camminamenti sono realizzati con blocchi autobloccanti in betonella.

STATO DEI LUOGHI

Da richiesta effettuata presso gli uffici dell'edilizia del Comune di Ravenna è stata fornita documentazione che ha consentito di verificare lo stato dei luoghi presso i fabbricati.

Dopo una visitazione dei fabbricati esternamente ed internamente sono emerse alcune difformità rispetto alla documentazione consegnatami e come di seguito elencata:

- Concessione Edilizia n. 642/88 del 19/04/1988;
- Concessione Edilizia n. 44/89 del 14/02/1989;
- Concessione a sanatoria n. 1799 del 19/10/1989;
- Denuncia di inizio attività n. 56081 del 18/07/2005;
- Denuncia di inizio attività n. 104394 del 14/11/2007;
- Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 8989776 richiesto il 26/09/2008 con attestazione dal 25/12/2008.

Sono state riscontrate alcune dimensioni difformi e precisamente della camera da letto e del vano dispensa della cucina ma che rientrano nel limite della tolleranza consentita .

Le dimensioni relative alla larghezza del terrazzo come riportate nei grafici della D.I.A n.56081/2005 e n. 104394/2007 risultano evidentemente errate ed oggetto di refuso grafico, in quanto le dimensioni rilevate sul posto corrispondono alle dimensioni indicate nella concessione in sanatoria n. 1799/1989.

La distribuzione degli spazi dell'appartamento si presenta inalterata, sia al piano primo che risulta quindi composto da ingresso, soggiorno, cucina, terrazzo, disimpegno, bagno ed una camera da letto, sia al piano sottotetto costituito da un unico vano a servizio e da un bagno.

La planimetria catastale risulta aggiornata e riporta la situazione rilevata.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è da ritenersi sufficiente, suscettibile di interventi di manutenzione ordinaria, fatto salvo la mancanza di una ringhiera nella rampa di scala che conduce dal piano primo al piano sottotetto. Gli impianti termico, idrico-sanitario e del gas risultano in comune all'immobile di cui al lotto 1.

La collocazione nel territorio degli immobili risulta all'interno del nucleo urbano di Ravenna.

Certificazione Energetica:

trattandosi di vendita conseguente a provvedimento giudiziario, ai sensi dell'allegato n.6 del D.G.R. 1362/2010, sentita la Cancelleria per

l'esecuzioni immobiliari non si ritiene necessaria la produzione di Certificazione Energetica.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dei fabbricati in precedenza descritti, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Fabbricato civile abitazione e deposito	mq.	99,22
Posto auto	mq.	17,00

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili descritti, si ritiene di applicare quello "**sintetico - comparativo**", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "Consulente Immobiliare", dal Rapporto del mercato immobiliare a Ravenna e Provincia.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- vetustà,
- tipologie edilizie,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d'uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- appetibilità,
- alienazione di immobili similari,

visto, infine, l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che in condizioni di libero mercato, il valore commerciale del bene in oggetto comprensivo dei beni comuni, stimati a corpo e considerati liberi, sarebbe il seguente:

- Fabbricato civile abitazione	€.	139.000,00
--------------------------------	----	------------

- posto auto esclusivo €. 5.000,00

Per un VALORE DEL BENE di €. 144.000,00

(Euro centoquarantaquattromila/00)

Considerato però 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 comprensivo dei Bcnc, si ritiene equo determinare tale valore in:

€ 128.000,00 (Euro centoventottomila/00) .

Regime fiscale: la vendita dei beni oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dalle norme di legge vigenti.

La valutazione di un ipotetico **valore locativo** mensile dell'immobile oggetto di stima tenuto conto della descrizione di cui sopra si aggira a € 650,00 (euro seicentocinquantamila/00) .

"17" - Non vi sono cambi d'uso che coinvolgano i fabbricati oggetto di stima.

"19" - Le quote oggetto del pignoramento corrisponde alla proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXX proprietario della quota di 1/1 del bene distinto al mappale 386 Sub. 9 e della quota di 1/2 del bene distinto al mappale 386 Sub. 10 e del Sig. XXXXXXXXXXXXX della quota di 1/2 del bene distinto al mappale 386 Sub. 10.

Considerato infine che le quote oggetto del pignoramento corrispondono pienamente alla proprietà dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ne consegue che il valore totale del bene individuato come Lotto 2 risulta essere di

€ 128.000,00 (Euro centoventottomila/00).

"21" - Tenuto conto delle caratteristiche delle unità

immobiliari pignorate, della sua destinazione e consistenza,
saranno vendute in **unico lotto per la quota di 1/1** .

"22" - Signor XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX,
Signor XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

"23 - 24" - Allego il certificato cumulativo di stato di famiglia,
residenza e stato civile.

Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior
modo possibile.

Ravenna, 14.07.2018.

Il CTU Arch. Alberto Salsa