REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI RAVENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 194/2016

promossa da

XXXX

contro

XXXX

G.E. Dott. Roberto Sereni Lucarelli

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

Ravenna, 30.10.2017

Geom. Dall'Acqua Samantha
C.F.: DLL SNT 86S54 H199L / P. IVA 02290640396
Via Sintinina 18A 48123 Ravenna cell 333-4091390
e-mail: samanthadallacqua@alice.it

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di porzioni di edificio di civile abitazione - bifamiliare, sviluppato su due piani fuori terra oltre piano seminterrato, costituito da due unità immobiliari residenziali distinte, sito in Faenza (RA), in Via Palazzo Vecchio n. 3, e precisamente trattasi di appartamento posto al piano terra rialzato attualmente internamente allo stato "grezzo avanzato", con cantina posta al piano seminterrato e quota di 1/2 di proprietà di garage posto anch'esso al piano seminterrato, il tutto su area cortilizia comune ed oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni alle due unità immobiliari residenziali che compongono l'edificio.

Le consistenze commerciali (lorde), calcolate graficamente dalla sottoscritta sugli elaborati grafici a disposizione, possono essere così distinte e riassunte:

- appartamento "al grezzo" **mq 120 circa**;
- cantina **mq 16 circa**;
- garage **mq 45 circa**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni pignorati, attualmente sono così identificati:

Catasto Fabbricati del **Comune** di **Faenza**, Prov. RA, **Fg. 146, Mapp. 550:**

- **sub. 4**, Via Palazzo Vecchio n. 3, piano S1-T, Cat. A/2, Cl. 4,

Consist. 6 vani, Sup. catastale totale mq 124, rendita € 774,69;

- **sub. 3**, Via Palazzo Vecchio n. 3, piano S1, Cat. C/6, Cl. 2, Consist. 40 mq, Sup. catastale totale 45 mq, rendita € 163,20.

I beni in oggetto confinano con: parti comuni da più lati, ragioni XXXX, salvo altri; l'edificio di cui fanno parte i beni in oggetto, assieme ad altre u.i. (non oggetto del presente procedimento), confina con: Via Palazzo Vecchio, ragioni XXXX – XXXX, ragioni XXXX – XXXX, ragioni XXXX – XXXX, ragioni XXXX – XXXX, ragioni XXXX -XXXX, salvo altri.

Catastalmente i beni sopra descritti risultano così intestati:

- relativamente all'unità immobiliare individuata al sub. 4 (appartamento) a:

  - **XXXX**, **Proprietà per 1/1;**

- relativamente all'unità immobiliare individuata al sub. 3 (garage) a:

  - **XXXX**, **Proprietà per 1/2;**

  - XXXX, Proprietà per 1/2.

L'area sul quale insiste il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte, assieme ad altre u.i., è censita al C.T. del Comune di Faenza, Prov. di RA, Fg. 146, Mapp. 550, Ente Urbano di 628 mq.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobili del 28.06.2016, Rep. n. 2216/2016, trascritto in data 22.07.2016 all'art. 7941, sono

stati pignorati *i seguenti diritti reali e le rispettive quote spettanti al Sig. XXXX come sotto indicati:*

*"**per la quota di 1/1 di piena proprietà** spettante al sig. XXXX su Fabbricato sito in Faenza (RA), censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 146, p.lla 550, sub.4 (cat. A/2) nonché*

***per la quota di ½ di piena proprietà** spettante al sig. XXXX su Fabbricato sito in Faenza (RA) censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 146, p.lla 550 , sub. 3 (cat. C/6)"*

▫▫▫▫▫▫

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

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

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

I beni pignorati risultano attualmente così intestati:

- relativamente all'unità immobiliare individuata al sub. 4 (appartamento) a:

  - **XXXX**, **Proprietà per 1/1;**

- relativamente all'unità immobiliare individuata al sub. 3 (garage) a:

  - **XXXX**, **Proprietà per 1/2;**

  - XXXX, Proprietà per 1/2.

Dall'atto di donazione a rogito Notaio Corrado Bonfanti del

18.04.2002, Rep. 44639/6184, registrato a Faenza il 29.04.2002 al n. 577 e trascritto in data 08.05.2002 all'art. 6115 si rileva che al momento della donazione il Sig. XXXX risultava celibe.

Si precisa poi, che dalla "Informativa di residenza e di Stato Civile" richiesta dalla sottoscritta al competente Ufficio Comunale – servizi demografici, si rileva che il Sig. XXXX è di stato civile celibe.

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

¤¤¤¤¤¤

ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E CONVENZIONI

Dall'atto di donazione a rogito Notaio Corrado Bonfanti del 18.04.2002, Rep. 44639/6184, registrato a Faenza il 29.04.2002 al n. 577 e trascritto in data 08.05.2002 all'art. 6115 si rileva che:

"…E' altresì compreso nella donazione il diritto di comproprietà indivisa sulle parti del fabbricato comuni per legge, nonché sulla particella 550, sub 1 (corte) B.C.N.C. a tutti i subb e sulla particella 550, sub 2 (ingresso, porticato, scale, disimpegno, lavanderia, sgombero) B.C.N.C. comune ai sub. 4 e 5.

Gli immobili descritti vengono donati a corpo nello stato di fatto e

di diritto in cui attualmente si trovano e si appartengono alla donante, con le relative accessioni, dipendenze e pertinenze nonché con gli oneri attivi e passivi di qualsiasi specie; con le servitù apparenti che vi sono e come sono…"

Dal suddetto atto di donazione, si rileva inoltre che: *"…Dichiara altresì che essi sono liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da vincoli e da diritti parziali a terzi spettanti, da servitù passive non apparenti fatte salve quelle dipendenti da servizi comuni."*

(Il tutto come meglio specificato nel suddetto atto di donazione al quale si rimanda integralmente)

Delle parti comuni all'intero fabbricato, coperte e scoperte, considerata la distribuzione e disposizione (come si rileva anche dall'elaborato planimetrico), non essendo di comoda divisibilità, se ne terrà conto in sede di determinazione del valore unitario.

Ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. Cpc, modificato con Legge n. 132/2015, si precisa che, dalla visione delle formalità trascritte a nome dell'esecutato e dall'atto notarile di provenienza, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

PROVENIENZA DEI BENI

Dall'atto di donazione a rogito Notaio Corrado Bonfanti del 18.04.2002, Rep. 44639/6184, registrato a Faenza il 29.04.2002 al n. 577 e trascritto in data 08.05.2002 all'art. 6115 si rileva che il

Sig. XXXX è pervenuto in possesso dei beni oggetto del presente procedimento per donazione fatta dalla madre Sig.ra XXXX.

Dal suddetto atto di donazione del Notaio Corrado Bonfanti si rileva infine che: *" La donante presta tutte le garanzie di legge, dichiarando che i beni donati sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà e disponibilità, dalla stessa realizzati su area acquistata con atto autenticato nelle firme dal Notaio Fiorentini di Faenza in data 4.10.1971 rep.n. 4674, registrato a Faenza il 12.10.1971 al n. 7905 Mod.II."*

(Il tutto come meglio specificato nel suddetto atto di donazione al quale si rimanda integralmente)

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare residenziale posta al piano terra rialzato, risultava libera da persone, in quanto internamente allo stato "grezzo", e la cantina di pertinenza, posta al piano seminterrato, risultava nella disponibilità del Sig. XXXX, pertanto ai fini della vendita, il bene potrà considerarsi **da liberare al decreto di trasferimento;** il garage, posto al piano seminterrato, essendo stata pignorata la sola quota di spettanza del Sig. XXXX (proprietà pari ad 1/2), ai fini della vendita, potrà considerarsi **occupato per quote indivise**.

ISPEZIONI IPOTECARIE

(a carico di parte esecutata aggiornate al 10.08.2017)

ISCRIZIONI

Art. 2212 del 24.05.2002

IPOTECA VOLONTARIA (apertura di credito) I^GRADO

Atto Notarile Pubblico Notaio Bonfanti Corrado del 23.05.2002, Rep. n. 44784.

ISCRIZIONE: € 370.000,00 SORTE: € 185.000,00

durata 1 anno e 8 mesi

GRAVA:

- intera proprietà di immobile sito in Comune di Faenza (RA), Via del Palazzo Vecchio n. 3, censito al C.F. di detto Comune al Fg. 146 Mapp. 550, sub. 4 (A/2);
- quota di 1/2 di proprietà di immobile sito in Comune di Faenza (RA), Via del Palazzo Vecchio n. 3, censito al C.F. di detto Comune al Fg. 146 Mapp. 550, sub. 3 (C/6).

□□□□□□

Art. 5762 del 10.10.2006

IPOTECA VOLONTARIA (mutuo fondiario) II^GRADO

Atto Notarile Pubblico Notaio Barbieri Giuseppe del 04.10.2006, Rep. n. 19858/6082.

ISCRIZIONE: € 440.000,00 SORTE: € 220.000,00

durata 20 anni

GRAVA:

- intera proprietà di immobile sito in Comune di Faenza (RA), Via Palazzo Vecchio n. 3, censito al C.F. di detto Comune al Fg. 146 Mapp. 550, sub. 4 (A/2);

- quota di 1/2 di proprietà di immobile sito in Comune di Faenza (RA), Via Palazzo Vecchio n. 3, censito al C.F. di detto Comune al Fg. 146 Mapp. 550, sub. 3 (C/6).

¤¤¤¤¤¤

Art. 604 del 18.02.2010

IPOTECA LEGALE

Atto Esattoriale Pubblico Ufficiale XXXX del 04.02.2010, Rep. n. 376/2010.

ISCRIZIONE: € 27.686,20 SORTE: € 13.843,10

GRAVA:

- intera proprietà di immobile sito in Comune di Faenza (RA), Via Palazzo Vecchio, censito al C.F. di detto Comune al Fg. 146 Mapp. 550, sub. 4 (A/2);
- quota di 1/2 di proprietà di immobile sito in Comune di Faenza (RA), Via Palazzo Vecchio, censito al C.F. di detto Comune al Fg. 146 Mapp. 550, sub. 3 (C/6).

¤¤¤¤¤¤

TRASCRIZIONE CONTRO

Art. 7941 del 22.07.2016

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto Ufficiale Giudiziario di Ravenna del 28.06.2016, Rep. n. 2216/2016.

GRAVA:

- intera proprietà di immobile sito in Comune di Faenza (RA), censito al C.F. di detto Comune al Fg. 146 Mapp. 550, sub. 4 (A/2);

- quota di 1/2 di proprietà di immobile sito in Comune di Faenza (RA), censito al C.F. di detto Comune al Fg. 146 Mapp. 550, sub. 3 (C/6).

(Il tutto come meglio specificato nelle suddette ispezioni ipotecarie al quale si rimanda)

(a carico del Sig. XXXX aggiornate al 10.08.2017)

ISCRIZIONI

Negativo

TRASCRIZIONE

A favore – Atto Pubblico Ufficiale Notaio Bonfanti Corrado, Rep. 44639 del 18.04.2002, trascritto in data 08.05.2002 all'art. 6114.

REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'atto di donazione a rogito Notaio Corrado Bonfanti del 18.04.2002, Rep. 44639/6184, registrato a Faenza il 29.04.2002 al n. 577 e trascritto in data 08.05.2002 all'art. 6115 si rileva quanto segue:

"DICHIARAZIONI EX LEGE 47/85

La donante dichiara che l'immobile in contratto è stato costruito in forza della concessione ad edificare rilasciata dal Sindaco del Comune di Faenza in data 21.02.1978 n. 101 e concessione n. 14 in data 11.1.1989 per modifiche e che a tutt'oggi non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni ad

edificare o concessioni in sanatoria"

Dalla sottoscritta sono stati reperiti presso il Comune di Faenza (RA), ed in parte forniti dal Sig. XXXX, i seguenti documenti:

- Concessione n. 101 del 21.02.1978, Prot. Edil. 829;
- Concessione n. 14 del 11.01.1989, Prot. Edil. 2080;
- Proroga Concessione del 19.02.1993 Prot. Ed. n. 33
- Domanda di Proroga concessione, Prot. Ed. n. 62 del 20.01.1994;
- Comunicazione decadenza concessione del 18.03.1994, Prot. Ed. 62.

Le pratiche sopra citate avevano ad oggetto la realizzazione di un edificio residenziale bifamiliare, di cui fanno parte, oltre che i beni oggetto di pignoramento, anche altre unità immobiliari non oggetto del presente procedimento.

Precisamente per i beni oggetto di pignoramento era prevista la realizzazione di un appartamento posto al piano terra rialzato, composto di: ingresso, pranzo, cucina, ripostiglio, un bagno, disimpegni e due camere di cui una con annesso ulteriore servizio igienico.

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, per quanto riguarda l'unità immobiliare residenziale oggetto del presente procedimento, constatata la realizzazione del "grezzo avanzato", non si sono riscontrate difformità tali da impedire la commerciabilità dei beni, salvo alcune modifiche nella realizzazione di alcune tramezzature ed aperture interne, in parte discordanti anche rispetto a quanto riportato nella planimetria

catastale.

Si precisa che tali difformità, anche a seguito di colloquio con funzionari del Comune di Faenza, considerato che il titolo edilizio risulta decaduto, dovranno essere sanate e regolarizzate con idonea pratica in sanatoria, inoltre l'aggiudicatario dovrà predisporre un nuovo progetto edilizio conforme alla normativa e allo strumento urbanistico vigente al momento della presentazione e portare a termine i lavori attualmente sospesi con le eventuali varianti/sanatorie che dovessero rendersi necessarie, ivi compresi l'ottenimento di eventuali ulteriori autorizzazioni, le certificazioni e conformità degli impianti nonché l'agibilità, al momento non ancora ottenuti e perfezionati, ed il relativo eventuale aggiornamento catastale.

Si precisa inoltre che dal confronto tra il progetto presentato con Concessione n. 14 del 11.01.1989 e del precedente progetto presentato con Concessione n. 101 del 21.02.1978, Prot. Edil. 829, si è rilevata la modifica anche di parti esterne e delle strutture portanti, per le quali si ritiene sia necessario predisporre idonea pratica sismica per la verifica della idoneità statica e strutturale.

Si ravvisa infine una discordanza grafica tra planimetria catastale ed elaborati grafici di concessione, nella rappresentazione della porzione muraria esterna prospiciente il portico comune d'ingresso.

Delle difformità sopra citate si terrà conto in sede di valutazione.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di

legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n°. 380, della L. 47/85, nonché della L.R. n. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

▫▫▫▫▫▫

Urbanisticamente i beni oggetto di stima sono inseriti in un'area destinata dal **R.U.E. –** a: Centro urbano, Ambito residenziale misto consolidato Tessuti ordinari (art. 7).

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni e della loro consistenza, ribadendo nuovamente che il garage (sub. 3) risulta in proprietà al Sig. XXXX per la quota pari ad 1/2, alla scrivente non sembra opportuna, né giustificata la vendita dei cespiti in più lotti, pertanto i beni saranno venduti in **un unico lotto**.

DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE: Trattasi di porzioni di edificio residenziale bifamiliare, sviluppato su due piani fuori terra oltre piano seminterrato, sito in Faenza (RA), Via Palazzo Vecchio n. 3 e precisamente un appartamento posto al piano terra rialzato, attualmente allo stato "grezzo avanzato", con annessa cantina al piano seminterrato e garage - in proprietà per la quota di 1/2, posto anch'esso al piano seminterrato, il tutto oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose

comuni del fabbricato, sostanzialmente consistenti nell'area cortilizia, nel portico esterno, nell'ingresso, ed in parte dei locali di servizio posti al piano seminterrato. (come meglio individuati nell'elaborato planimetrico a cui si rimanda)

L'appartamento posto al piano terra rialzato, oggetto del presente procedimento, attualmente allo "stato grezzo avanzato" si presenta con: portoncino d'ingresso in legno, sono stati realizzati gli intonaci interni, i massetti e sottofondi, è stato realizzato l'impianto di riscaldamento con condotti principali sottotraccia, le partizioni interne (in parziale difformità rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici di concessione), è stato realizzato l'impianto elettrico ma non completamente ultimato, sono presenti solo in alcuni locali e solo parzialmente, alcune pavimentazioni, i bagni risultano completi di pavimentazione e rivestimenti alle pareti e sono già stati installati i sanitari con le rubinetterie ed i termoarredi, sono inoltre presenti le sole persiane esterne installate in alcune aperture e le sole tapparelle poste nelle aperture sul retro dell'unità immobiliare.

L'u.i. in oggetto, risulta invece priva di tutte le finestre interne, degli infissi interni (porte interne), di gran parte delle pavimentazioni, della caldaia, dei termosifoni e delle tinteggiature interne e risulta necessario il completamento dell'impianto elettrico. (Il tutto come risulta dalla documentazione fotografica)

Il piano seminterrato, accessibile da scala interna comune, risulta così composto: una cantina di pertinenza

dell'appartamento oggetto di pignoramento, una cantina di pertinenza dell'appartamento posto al primo piano (non oggetto di pignoramento), il garage (in proprietà per 1/2 ciascuno) oltre a spazi comuni ed indivisi quali una tavernetta, disimpegno e locale lavanderia. Questi ambienti risultano ultimati e completi delle finiture interne in particolare la cantina ed il garage si presentano entrambi con porta di accesso in legno tamburato, pavimentazione in gres ed infissi in legno e vetro, il garage accessibile tramite rampa carrabile dalla Via Palazzo Vecchio, è inoltre dotato di accesso carrabile con portone basculante in legno. Si ravvisa, per gli ambienti posti al piano seminterrato, la presenza di tracce di umidità alle pareti.

Esternamente l'edificio si presenta solo intonacato e privo di tinteggiatura, l'area esterna è lasciata prevalentemente a prato con alberi ad alto fusto, recintata in parte con rete in maglia metallica su muretto, e sul fronte con barriera in metallo su muretto con un accesso pedonale ed uno carrabile con rampa per accedere al garage posto al piano seminterrato.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le consistenze commerciali, possono essere così distinte e riassunte:

- appartamento "al grezzo" **mq 120 circa**;
- cantina **mq 16 circa**;
- garage **mq 45 circa**.

VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, si ritiene di applicare criteri di stima differenti per i beni presenti in ragione del differente grado di finitura degli stessi e precisamente:

per *l'appartamento al "grezzo avanzato"* "**per trasformazione"** cioè quello che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il prevedibile valore di mercato del bene finito meno il costo necessario per il completamento delle opere,

e *per la cantina di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento e del garage* quello "**sintetico – comparativo"**, cioè quello attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione e consistenze,
- tipologia edilizia e destinazione d'uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili similari

□□□□□□

Appartamento al "grezzo avanzato"

In considerazione di quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, tenuto conto dell'ubicazione, del suo stato grezzo, della condizione di non totale indipendenza dalle altre u.i. e delle parti comuni alle unità immobiliari che compongono l'intero edificio, si ritiene per quanto riguarda il valore unitario, di poter *definire il valore virtuale finito*, attraverso il confronto e la parametratura con beni simili o assimilabili, anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie ed operatori Immobiliari locali, dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, analisi dei valori riportati a livello locale dalle quotazioni da "*Osservatorio Immobiliare 2016 Ravenna e Provincia"* edito dalla FIAIP, dalle quotazioni del *"Rapporto 2016 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia"* edito dalla FIMAA e dalle quotazioni del "Borsino Immobiliare", determinandolo quindi in *€ 1.700,00/mq,* mentre si ritiene che il costo necessario per realizzare il completamento dei lavori, si possa considerare pari ad *€ 500,00/mq.* Pertanto si otterrà:

Valore virtuale finito appartamento mq 120 x € 1.700,00 = € 204.000,00 a cui andranno detratti i *Costi di completamento* mq 120 x € 500,00 = € 60.000,00.

Da cui l'attuale valore, sarà così determinato in:

€ 204.000,00 - € 60.000,00 = € 144.000,00

- Si ritiene poi prudenzialmente, di detrarre al valore sopra

determinato, un importo forfettario di € 14.000,00 ritenuto verosimilmente sufficiente per la regolarizzazione delle difformità sopra citate nonché per la predisposizione della citata pratica sismica, *ottenendo un valore di mercato di € 130.000,00.*

Cantina e garage

In considerazione di quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, la sottoscritta in base alla propria esperienza professionale ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie ed operatori Immobiliari locali, dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, analisi dei valori riportati a livello locale dalle quotazioni da "*Osservatorio Immobiliare 2016 Ravenna e Provincia"* edito dalla FIAIP, e dalle quotazioni del "Borsino Immobiliare", ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario per i beni in oggetto, considerati liberi, sarebbe di*

- *Cantina € 400/mq e pertanto, per l'intero:*

Sup. Comm. mq 16 x € 400,00 = € 6.400,00

- *Garage € 700,00/mq e pertanto, per l'intero:*

Sup. Comm. mq 45 x € 700,00 = € 31.500,00

Considerato però che l'esecutato è proprietario per il garage di una quota di proprietà corrispondente ad 1/2, ne deriva che il valore commerciale della quota di tale unità immobiliare sarà di € 15.750,00.

Per cui complessivamente, il valore di mercato per l'intero

compendio risulterà di: appartamento € 130.000,00 + cantina € 6.400,00 + garage (quota di ½) € 15.750,00 = € 152.150,00

▫▫▫▫▫▫

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

- Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere *un valore di pronto realizzo*, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come da disposizioni del G.E., si applica al valore di mercato sopra definito una riduzione del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonché per la immediatezza della vendita giudiziaria, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione, determinando il *valore base d'asta* ***in tondo*** *in:* **€ 137.000,00 (centotrentasettemila/00).**

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

Ravenna, 30.10.2017 geom. Samantha Dall'Acqua

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ravenna
Iscrizione Albo
N. 1635
P. IVA 02290640396
Geometra
Dall'Acqua Samantha
C.F. DLL SNT 86S54 [illegible]