

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. R. SERENI LUCARELLI**

* * *

N. 113/2016**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza**- CREDITORE****22/11/2017****PROCEDENTE -****Ore 11,00**

Avv.

contro

-

ESECUTAT -

* * *

Lo scrivente, dopo aver preso visione della certificazione ex art. 567 c.p.c., dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver reperito le pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, dopo aver ottenuto dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Bronte la copia integrale dell'estratto di matrimonio, dopo aver svolto indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna (Catasto Fabbricati e/o Terreni), dopo aver richiesto copia dell'atto di compravendita al Notaio Paolo Mario Plessi e consultato altri atti presso l'Archivio notarile di Ravenna, dopo aver consultato il PRG del Comune di Ravenna, dopo aver reperito informazioni anche tramite riviste settoriali della zona e tramite OMI - Osservatorio

Mercato Immobiliare -, tramite il Rapporto del mercato immobiliare a Ravenna e provincia 2016 - FIMAA, tramite l'Osservatorio immobiliare 2016 Ravenna e provincia 2016 - FIAIP - e tramite l'Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico 2016 - FIMAA, espone quanto segue:

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- IDENTIFICAZIONE ED UBICAZIONE IMMOBILI, CONSISTENZA (*quesito 2*)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (*quesiti 2, 5*)
- CONFINI (*quesito 2*)
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CORRISPONDENZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE CON I DATI CATASTALI (*quesito 2*)
- PROPRIETÀ E PROVENIENZA STORICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO (*quesito 3*)
- ESISTENZA DI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, EVENTUALE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI (*quesiti 4, 8*)
- STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE (*quesito 7*)
- ESISTENZA DI VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI (*quesiti 9, 10*)
- REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA (*quesiti 13,*

14)

o STATO CIVILE ESECUTATO (*quesiti 23, 24*)

o DESCRIZIONE DEL BENE

o CONSISTENZA COMMERCIALE

o STIMA DEI BENI (*quesiti 18, 20*)

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in un unico lotto.

**IDENTIFICAZIONE ED UBICAZIONE IMMOBILE,
CONSISTENZA**

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Ravenna frazione Lido Adriano Viale Publio Ovidio Nasone n. 39/B. Trattasi di un appartamento posto al piano primo e sottotetto con garage al piano seminterrato.

L'edificio in cui è inserito l'immobile, è costituito da n. 4 appartamenti (Piano rialzato, piano primo e sottotetto) e n. 4 rimesse (Piano seminterrato), tutti con ingresso indipendente.

L'appartamento, posto al piano primo, è composto da: cucina/soggiorno, disimpegno, n. 3 camere da letto di cui n. 2 con balcone comunicante e l'altra al piano sottotetto non abitabile, un bagno.

Il garage per un'auto è posto al piano seminterrato.

La superficie reale al lordo dei muri, con muri di confine a metà, è la seguente:

- Piano primo – altezza dei locali ml. 2,79

cucina/soggiorno	mq. 22,23	
disimpegno	mq. 1,98	
camera da letto	mq. 11,73	
bagno	mq. 4,08	
camera	mq. 11,77	
balcone	mq. 9,36	
pianerottolo scala-balcone	mq. 2,25	
- Piano sottotetto h min. ml. 0,00 – h max ml. 2,51		
camera	mq. 50,49	
Piano seminterrato – altezza dei locali ml. 2,02		
garage	<u>mq. 24,65</u>	
Totale superficie lorda	mq. 138,54	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE		
I beni immobili oggetto di stima risultano così		
identificati:		
● CATASTO FABBRICATI del Comune di Ravenna Sezione		
Ravenna beni intestati a:		
nat a il		
C.F.	- Proprietà per 1/2 in regime di	
comunione dei beni con		
nat a il C.F.		
- Proprietà per 1/2 in regime di		
comunione dei beni con		
<u>Foglio 113 Particella 699</u>		
○ Sub. 4, Zona Cens. 3, Categoria A/3, Classe 2,		

Consistenza vani 4,5, Superficie catastale 56 mq.,

Rendita € 371,85, Piano 1, Indirizzo Viale Publio Ovidio

Nasone,

o Sub. 6, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 2,

Consistenza 23 mq., Superficie catastale 24 mq.,

Rendita € 77,21, Piano S1, Indirizzo Viale Publio Ovidio

Nasone.

L'area di sedime su cui sorge l'intero fabbricato e la relativa

corte pertinenziale è distinta al CATASTO TERRENI del

Comune di Ravenna Sezione Ravenna al Foglio 113 Particella

699 Ente Urbano di mq. 390.

Non risultano parti comuni censite al Catasto Fabbricati.

Circa la conformità tra quanto accatastato e quanto rilevato

in loco si riferisce che non esiste corrispondenza per

l'appartamento - sub. 4 - in quanto:

o al piano 1° alcuni tramezzi interni sono disposti

diversamente e non esiste la suddivisione tra retro e cucina,

o al piano sottotetto non risulta il locale rilevato,

o non è indicata la scala di collegamento interna tra il

piano 1° e il piano sottotetto.

Per il garage - sub. 6 - non è indicato il tramezzo di

separazione interno.

La variazione catastale comporta una spesa prevista di €

900,00 compreso Contributo Cassa Professionale ed IVA.

CONFINI

Appartamento: Ragioni _____, parti comuni da
più lati, salvo altri.

Garage: Ragioni _____, parti comuni,
salvo altri.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare datato
01/04/2016 rep. n. 1266 del 07/04/2016 trascritto in data
09/05/2016 ai nn. 7228/4676 la

_____, Via _____ C.F. _____,

chiede espropriazione *"dei seguenti beni immobili, gravati da*

ipoteca iscritta a favore di _____, di proprietà

del _____ nat a _____ il

(cod. fisc. _____), e della Sig.

_____, nat a _____ il

(cod. fisc. _____) ed entrambi

in 48122 - Ravenna, al Viale Publio Ovidio Nasone

n. 39 co i relativi diritti, pertinenze ed accessori ed in

ragione 1/2 ciascuno della piena proprietà e più

precisamente:

- Porzione di fabbricato in Comune di Ravenna Loc. Lido

Adriano Viale Ovidio n. 39, costituita da un appartamento al

piano primo con garage al piano seminterrato, censito al

Catasto Fabbricati di Ravenna Sez. Ravenna al foglio 113 coi

mappali:

- 699, sub. 4, zc. 3 p.1, Cat. A/3, cl. 2, vani 4,5;

- 699, sub. 6 zc. 3 p. s, cat. C/6, cl. 2, mq. 23;

E con la proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali tali per legge e destinazione”.

NOTA:

nell'atto di pignoramento non vengono indicati la superficie catastale e la rendita.

CORRISPONDENZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE CON I DATI CATASTALI

Esiste corrispondenza tra i dati catastali identificativi l'immobile indicati nel pignoramento e la nota di trascrizione, ad eccezione dei dati mancanti nel pignoramento come sopra esposto.

PROPRIETÀ E PROVENIENZA STORICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

La titolarità della proprietà che si evince dai Pubblici Registri immobiliari risulta essere:

nat a il C.F.

, proprietari per ½ dell'immobile

sito in Lido Adriano – RA - Viale Ovidio n. 39/B,

nat a il

C.F. , proprietari per ½ dell'immobile

sito in Lido Adriano – RA – Viale Ovidio n. 39/B.

Gli

sono divenuti proprietari per l'intero dell'immobile oggetto

della presente relazione, così come descritto nel paragrafo identificazione catastale, con atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Mario Plessi in data 04/07/2006 Rep. n. 71.693 Fasc. 22.420, registrato a Lugo il 11/07/2006 al n. 2825 serie 1T, trascritto a Ravenna il 12/07/2006 ai numeri 18662/11201. Era indicata anche la proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali tali per legge e destinazione.

La parte venditrice risultava essere la
C.F. .

Di seguito viene riportata l'elencazione degli atti di compravendita che si sono susseguiti nel tempo e che hanno costituito la provenienza del bene oggetto di stima:

- atto di compravendita Notaio Paolo Modonesi del 19/10/1979 Rep. n. 40931/22797 Fasc. n. 8180 trascritto a Ravenna il 29/10/1979 ai nn. 10852/8004 con il quale i Signori ,

e

vendevano a

gli immobili oggetto di relazione non ancora censiti al NCEU di Ravenna ma denunciati con schede n. 3156 e 3157 del 14/10/1978;

- atto di compravendita Notaio Paolo Modonesi del 27.07.1976 Rep. n. 36687/7033 registrato a Ravenna il 05.08.1976 n. 2175 mod. I, trascritto a Ravenna il

04.08.1976 n. 7944 art. 5856 con il quale il Sig.

vendeva ai Signori

in comunione, pro indiviso ed in parti
eguali fra loro accettavano ed acquistavano un lotto di
terreno, nudo, senza costruzioni, edificabile, posto in località
Lido Adriano del Comune di Ravenna al Viale Ovidio distinto
nel vigente catasto rustico del Comune di Ravenna - Sezione
Ravenna - nel foglio 113 col mappale 699 (già 72/b) della
superficie catastale di mq. 390.

ESISTENZA DI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

PREGIUDIZIEVOLI, EVENTUALE ESISTENZA DI

FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Sull'immobile oggetto di stima sono state rilevate le
seguenti iscrizioni e/o trascrizioni:

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria iscritta a Ravenna il 12.07.2006 ai
nn. 18663/4198 in dipendenza di concessione a
garanzia di mutuo fondiario con durata di 30 anni, a
rogito Notaio Mario Paolo Plessi in data 04.07.2006 n.
71694/22421, ipoteca iscritta per € 350.000,00,
capitale € 140.000,00, a favore con
sede in C.F. domicilio ipotecario
eletto: contro i
per la quota di ½

ciascuno gravante l'intero di piena proprietà sulla porzione immobiliare oggetto di relazione.

Trascrizioni

1. Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Ravenna n. 1266 di rep. Del 07.04.2016 trascritto a Ravenna il 09.05.2016 ai nn. 7228/4676 a favore di _____ con sede in _____ C.F. _____ ontro _____ per la quota di 1/2 ciascuno, gravante l'intero di piena proprietà sulla porzione immobiliare in oggetto.

In data 03.10.2017 lo scrivente ha effettuato accesso telematico allo sportello dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - riscontrando che a carico dell'esecutat _____, in data successiva alla certificazione notarile 01.06.2016, è stata iscritta ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 05.10.2016 Rep. n. 886/9316 Reg. gen. 16463 Reg. part. 3037 a favore di _____ con sede in _____ C.F. _____, ipoteca iscritta per € 45.769,82 capitale € 22.884,91, gravante sugli immobili oggetto di esecuzione.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Alla data di effettuazione del sopraluogo avvenuto in data 30.08.2017 l'immobile risultava occupato

ESISTENZA DI VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è potuto rispondere al seguente quesito in quanto non risulta costituito il Condominio e pertanto non c'è un Amministratore.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è stato costruito in virtù di:

- autorizzazione lavori edili n. 2449 P.G. 23780/73 del 18.10.1973 rilasciata dal Comune di Ravenna al Sig.

per costruzione edificio urbano in Lido Adriano - Ravenna Viale Ovidio - comunicazione inizio lavori del 28.12.1973;

- autorizzazione lavori edili n. 2441 P.G. 26371/75 del 30.10.1975 rilasciata dal Comune di Ravenna al

per varianti ad un edificio urbano in Lido Adriano - Ravenna Viale Ovidio;

- in data 07.12.1976 con P.G. n. 29734 venivano volturate le licenze edilizie n. 2449/73 e 2441/75 da

;

- richiesta del certificato di abitabilità del 23.11.1977, il certificato di abitabilità veniva rilasciato dal Comune di Ravenna in data 03.02.1978 con P.G. n. 35253/77.

L'unità immobiliare di cui alla presente stima risulta,

dopo gli accertamenti svolti sul posto e sulla scorta della documentazione depositata presso gli Uffici Comunali, non conforme a quanto autorizzato in quanto sono state rilevate le seguenti difformità:

- ricavo dal sottotetto di un locale utilizzato parte come camera e parte come ripostiglio,
- realizzazione di scala in legno di collegamento fra piano 1° e piano sottotetto,
- spostamento di tramezzi interni al piano 1°,
- spostamento di tramezzo della rimessa.

Posto che non può essere sanata la camera al piano sottotetto in quanto carente dell'altezza minima - vedi L.R. 11/1998 e succ. modifiche - il locale potrà essere utilizzato solo con la destinazione di sottotetto.

Per questo e per gli altri abusi vale la prescrizione decennale prevista per i cosiddetti abusi minori in quanto risultano realizzati verosimilmente da oltre 10 anni. Pertanto vi è conformità fra quanto autorizzato e quanto presente sul posto con le eccezioni sopra riportate.

RUE – PRG – PSC

RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio -

Adottato il 03.07.2008 con delibera di C.C. n. 64552/102

Approvato il 28.07.2009 con delibera di C.C. n. 77035/133

Pubblicato il 26.08.2009 sul B.U.R. n. 152/2009

- Art. VIII.6.4 comma 2 – Tessuti edilizi – Tessuto edilizio

caratterizzato da edifici plurifamiliari a 3 piani fuori terra

RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio – Variante di rettifica

e adeguamento 2016 al RUE

Adottato con delibera di C.C. n. 31509/14 del 28/02/2017

Pubblicato sul B.U.R. n. 73 del 22/03/2017

- Art. IV.1.14 – Perimetri e limiti

Comma 8: Aree soggette ad ingressione marina, edificazione subordinata al rispetto di prescrizioni.

STATO CIVILE ESECUTATO

Da indagini effettuate presso il Comune di Ravenna

Servizi Demografici si è potuto appurare che

risultano

in Lido Adriano Viale Ovidio n. 39/B con

L'Ufficiale di stato civile del Comune di ha

certificato che

hanno contratto matrimonio a e in data

, non è indicato il regime patrimoniale dei

coniugi.

Con e-mail datata 15/09/2017 il sottoscritto, in ossequio a quanto disposto dal G.E., ha provveduto a segnalare al Custode di verificare in Cancelleria Civile la pendenza di cause per l'assegnazione della casa oggetto di esecuzione ai genitori.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di esecuzione è ubicato al Viale Publio Ovidio Nasone n. 39/B a Lido Adriano - Ravenna, posizionata centralmente sia rispetto al mare sia rispetto all'entroterra e a circa 9 km dal centro di Ravenna.

Trattasi di un fabbricato sviluppato su 3 piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano sottotetto) oltre al piano seminterrato. E' composto da n. 4 appartamenti e n. 4 garages.

L'unità oggetto di relazione è sviluppata ai piani Primo con l'ingresso indipendente tramite scala esterna su cucina/soggiorno, un disimpegno, n. 2 camere da letto con balcone comunicante ed un bagno, dal soggiorno attraverso una scala interna in arredo si accede al piano sottotetto da cui è stata ricavata una camera da letto; al piano seminterrato con un garage a cui si accede dal cancello carrabile, comune agli altri proprietari. Si segnala la estrema difficoltà di manovra per accedere con un autoveicolo al garage tant'è che esso è utilizzabile più come ripostiglio che come ricovero autoveicoli.

La struttura portante dei solai è in travetti in laterocemento e pignatte così come il solaio di copertura. Le fondazioni costituite da gettate di clz. I muri perimetrali sono in bimattoni e malta di cemento mentre i tramezzi divisorii interni sono realizzati con blocchi di laterizio forato di

spessore cm. 8.

Gli infissi interni sono in legno colore naturale con vetri doppi. Gli oscuranti sono costituiti da tapparelle in pvc colore marrone.

Le porte interne dell'appartamento sono in legno colore naturale.

I pavimenti delle camere da letto sono in parquet di legno, i pavimenti ed i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica come il pavimento del balcone e del garage.

Il bagno è dotato di wc, lavabo, bidet e box doccia.

Sono presenti gli impianti di riscaldamento con caldaia autonoma posizionata in cucina ed elettrico verosimilmente a norma con anche il citofono.

I radiatori sono in alluminio verniciato bianco, nel bagno è presente un termoarredo.

L'intonaco esterno è di tipo civile tinteggiato, di colore bianco.

L'intonaco interno è di tipo stucco veneziano di colore giallo nel soggiorno, rosa in una camera da letto e arancione nella camera da letto al piano sottotetto. In questo vano il soffitto è in laterocemento rivestito con perlinato di legno colore naturale.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è da considerarsi appena sufficiente.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo

delle murature, è la seguente:

Piano Primo

- cucina/soggiorno, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno

mq. 51,79 x 100% = mq. 51,79

- balcone, pianerottolo scala-balcone

mq. 11,61 x 50% = mq. 5,81

Piano Sottotetto

- camera da letto

mq. 50,49 x 50% = mq. 25,25

Piano Seminterrato

- garage

mq. 24,65 x 50% = mq. 12,33

Totale superficie commerciale mq. 95,18

Totale superficie reale mq. 138,54

STIMA DEL BENE

DAL RAPPORTO DEL MERCATO IMMOBILIARE A RAVENNA E

PROVINCIA 2016 - FIMAA

Brevi considerazioni sul mercato immobiliare in Italia

"Indagini svolte sul sentiment del mercato nelle città metropolitane italiane nel II semestre 2016 hanno evidenziato ancora una crescita nell'offerta in vendita di abitazioni nella maggioranza di città monitorate.

Per il rialzo dei prezzi le opinioni ottimistiche si riscontrano unicamente per Milano; rimane maggioritaria la quota di

giudizi che ipotizzano una riduzione nel complesso delle città (oltre a Roma e Torino nelle città più piccole), mentre nelle altre città più grandi sono preponderanti i giudizi di stabilità, segnale che il sentiment di crescita, da Milano si sta spostando progressivamente.

Il numero di compravendite di appartamenti usati costituisce il 31% di quelli scambiati, mediamente, nelle città metropolitane. Il numero di appartamenti nuovi scambiato è pari ad appena il 16%, i vecchi quotano, invece, la maggioranza: 53%.

Bilocali e trilocali rappresentano gli appartamenti più richiesti. Poco compravenduti i monolocali. Le previsioni sugli scambi nei prossimi 6 mesi espressi dagli agenti FIMAA manifestano per la netta maggioranza una stabilizzazione sui livelli attuali, con ipotesi di riduzione molto rarefatte, sconti medi sui prezzi di offerta che dovrebbero proseguire sui livelli attuali e prezzi stabili, anche se l'11% del campione intravede qualche segnale di rialzo."

Brevi considerazioni sul mercato immobiliare a Ravenna e provincia

Il numero di scambi di abitazioni nel I semestre 2016 è cresciuto del 29,5% nel Capoluogo rispetto all'anno precedente e del 28,0% nei comuni minori della Provincia.

La ripresa dell'attività transattiva trova la sua principale determinante in un incremento del numero di erogazioni

incrementate tante nel capoluogo che nei comuni esterni di circa il 30% nel 2016 rispetto all'anno precedente.

Le ultime statistiche del 2015 disposte dall'Agenzia delle Entrate individuano come tipologia prevalentemente compravenduta le abitazioni di piccola dimensione, seguite da quelle di media superficie per la città mentre per i comuni minori della Provincia la gerarchia risulta ribaltata. Molto scarsi gli acquisti di monolocali.

Riguardo ai prezzi nominali di vendita, in base alla rilevazione, si registra un decremento dell'1,4% nel capoluogo e dell'1,7% nei comuni minori della provincia rispetto al 2015."

DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE 2016 RAVENNA E PROVINCIA – FIAIP

"Oggi il settore immobiliare sta tentando di rimettersi in moto con grande fatica e la presenza di nuovi strumenti per finanziare l'acquisto degli immobili, presenti nella legge di stabilità 2016, è senz'altro un primo passo verso la ripresa.

Il taglio dell'Imu e della Tasi per la prima abitazione darà certamente una spinta ai consumi delle famiglie, ma ciò non rappresenta la "svolta" sul fisco attesa dalla filiera immobiliare e da quella delle costruzioni. Contenere l'aggravarsi dell'emergenza abitativa e contribuire alla ripresa dell'edilizia e dell'immobiliare sono stati alcuni degli obiettivi principali propugnati dall'esecutivo per le politiche

abitative. Con il DEF 2016 si è sicuramente cambiato passo e alcuni obiettivi per il real estate sono stati perseguiti con provvedimenti però spesso slegati e a volte contraddittori, quindi ancora poco efficaci sulle tasche degli italiani.

.....E' ancora troppo debole il sostegno alla domanda per rilanciare il mercato immobiliare, principalmente attraverso misure che dovrebbero contribuire a smaltire l'eccesso di offerta di case nuove invendute, il cui rilevante stock costituisce un problema per la ripresa del settore ed oggi c'è ancora il timore tra gli operatori che l'eliminazione delle tasse sulla prima casa possa comportare un aumento degli oneri sulle seconde case.

....Alla consolidata inversione del trend psicologico dovuto alla ritrovata disponibilità degli istituti di credito all'erogazione di mutui alle famiglie, si è aggiunta nel 2015 la maggiore propensione dei proprietari venditori a rivedere al ribasso le richieste, gran parte di queste precedentemente rimaste a lungo ancorate ai valori del 2007, oggi assolutamente non più realizzabili.

....La tendenziale ripresa del mercato è stata sostenuta dall'ulteriore calo dei prezzi, seppure in progressiva riduzione rispetto al passato.

L'ultima variazione annuale dei prezzi (2016/2015) è risultata compresa tra il -3,5% dei capannoni e il -1,5% delle abitazioni nuove. Le abitazioni usate, gli uffici e i

negozi hanno fatto registrare flessioni del 2%, 2,1% e 2,3%.

....Rispetto all'anno precedente, come desunto dai dati nazionali pubblicati dall'Istat, il mercato immobiliare si è mosso, ed è decisamente più frizzante con le compravendite che sono aumentate del 17,9% (dati del primo trimestre 2016 rispetto ad analogo periodo dell'anno precedente), tuttavia occorre sottolineare come vi sia stato un decremento dei valori, nulla a che vedere con alcuni preoccupanti numeri del lustro che ci precede, ma aspetto senz'altro poco lusinghiero per un comparto che da anni viaggia con la retromarcia innestata."

Stima del bene

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Come già scritto nella descrizione del bene, trattasi di diritto di proprietà su appartamento inserito in un fabbricato costituito da n. 4 appartamenti e n. 4 garages; l'unità pignorata è sviluppata ai piani primo con ingresso

indipendente su cucina/soggiorno, disimpegno, n. 2 camere da letto, un balcone e bagno, al piano sottotetto, da cui si accede con scala interna posizionata nel soggiorno, con una camera da letto non abitabile e al piano seminterrato con garage.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e anche delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali del luogo, presso il sito dell'Agencia delle Entrate contenente la Banca dati delle quotazioni immobiliari 2° semestre 2016 (OMI) che indica valori €/mq. min. 1.350 max 1650, l'Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico 2016 (FIMAA) che indica valori €/mq. min. 1.200 max 1.500, l'Osservatorio Immobiliare 2016 Ravenna e Provincia (FIAIP) €/mq. min. 1.200 max 1.500 il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

- valore dell'intero bene

mq. 95,18 x € 1.150,00/mq. = € 109.457,00

a dedurre i seguenti costi e/o riduzioni:

- riduzione del 10% sul valore per assenza della garanzia circa la presenza di vizi sul bene venduto

	€ - 10.945,70	
- costi per variazione catastale	€ - 900,00	
	€ 97.611,30	
arrotondato ad	€ 98.000,00	

(diconsiEURonovantottomila/00).

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

Con Osservanza

Faenza, lì 03 ottobre 2017

IL CONSULENTE TECNICO

Patrizio Geom. LASI

Allegati:

1. Relazione fotografica composta da n. 22 pose,
2. Visura storica Catasto Fabbricati e planimetria sub. 4,
3. Visura storica Catasto Fabbricati e planimetria sub. 6,
4. Elenco subalterni,
5. Visura storica Catasto Terreni ed estratto di mappa,
6. Atto c/v Notaio Paolo Mario Plessi del 04.07.2006,
7. Autorizzazione lavori edili P.G. 23780/73 del 18.10.1973 n. 2449 e relativo disegno,
8. Autorizzazione lavori edili in sanatoria P.G. 26371/75 del 30.10.1975 n. 2441 e relativo disegno,
9. Volturazione permessi n. 2449/73 e n. 2441/75 P.G. 29734 del 07.12.1976,

10. Richiesta del certificato di abitabilità P.G. n.

35253/77 del 03.02.1978,

11. Estratto riassunto atto di matrimonio,

12. Ipoteca iscritta il 05.10.2016.