

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.38/2022 R.G.E.

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

GEOM. ANDREA MENELLI

Via Candiano, 1 – 48122 Ravenna

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

MAIL studiomenelli@libero.it - PEC andrea.menelli@geopec.it

Ravenna, luglio 2023

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 38-2022 R.G.E.

Promosso da:

(avvocato _____)

Contro:

* * *

UDIENZA DEL 27/09/2023

* * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Sopralluogo eseguito in data 02/03/2023:

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione con posto auto scoperto pertinenziale, inserita nel contesto di un edificio condominiale nella periferia di Fusignano (Ra), via Sordina n. 33, costituita da appartamento al piano terra con corte di proprietà, raggiungibile da corsello pedonale condominiale il cui ingresso è prospiciente la via Sordina.

Il posto auto è situato su area frontistante l'edificio, con accesso diretto dalla via Sordina.

L'appartamento è composto da ingresso diretto sul vano cucina-pranzo, disimpegno, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale, bagno e area cortilizia di pertinenza.

L'edificio entro cui è allocata l'unità oggetto di indagine è realizzato con il concetto delle villette a schiera, frazionate sia orizzontalmente che verticalmente

La struttura portante dell'edificio è verosimilmente un telaio di travi e pilastri in cemento armato, le murature perimetrali e le tramezzature interne sono in laterizio, i solai interpiano sono presumibilmente in laterocemento, la copertura in laterizio; esternamente le pareti sono finite ad intonaco civile tinteggiato. Lo stato di manutenzione generale della unità oggetto di

valutazione è carente, mentre l'edificio in generale appare, tenuto conto del periodo di costruzione, normalmente mantenuto; i pavimenti sono in monocottura, le porte interne sono in legno tamburato, le aperture esterne hanno infissi in legno con vetrocamera e sono dotati di scuroni in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio. Non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti tecnologici.

Il certificato di abitabilità è stato richiesto con pratica 860-2004 prot. 3503-2004 e la scheda tecnica descrittiva allegata alla suddetta istanza tiene luogo del certificato di abitabilità

Nell'area cortilizia è presente un box in legno ad uso ripostiglio installato senza titolo edilizio: per le sue dimensioni ed il posizionamento il manufatto non risulta legittimabile e dovrà pertanto essere rimosso.

A causa di una perdita sulla linea di adduzione acqua, il tratto a valle del contatore a servizio della unità immobiliare oggetto di stima è stato bypassato con una tubazione provvisoria per ripristinare la fornitura di acqua corrente; attualmente la linea di bypass è installata fuori terra, appesa alla recinzione lungo il corsello di accesso all'area cortilizia della abitazione. Vi è uno scavo aperto, all'interno della area cortilizia di proprietà, eseguito per la ricerca della perdita.

L'abitazione presenta diffusa formazione di muffa alle pareti.

- Superficie reale calpestabile: abitazione circa mq 47.91, posto auto mq. 13.00 circa, area scoperta di proprietà circa mq. 122
- Superficie lorda: abitazione mq 68.00 circa , posto auto scoperto: mq 13.00 circa
- Superficie commerciale: abitazione con corte di proprietà mq.80, posto auto scoperto mq. 13

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo del 02/03/2023) viene allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione dell'immobile.

CONFINI

La cantina a piano terra confina con: ragioni _____ (sub. 34) e disimpegno comune,

salvo altri.

L'abitazione al piano terra confina con: ragioni _____ (sub. 36), ragioni _____ (subb.38 e 39) e vano scale comune (sub.81), salvo altri.

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

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO
NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

I dati catastali contenuti sia nell'atto di pignoramento e sia nella relativa nota di trascrizione sono aggiornati.

PROPRIETA'

Come detto, dal punto di vista catastale, gli immobili risultavano alla data del 12/07/2023 intestati a:

- _____, codice fiscale _____, **proprietà 1/2** in regime di comunione dei beni con _____
- _____, codice fiscale _____, **proprietà 1/2** in regime di comunione dei beni con _____.

PROVENIENZA DEL BENE

Come risulta dal certificato notarile redatto dal Notaio Francesco Casarini di Anzola dell'Emilia e depositato agli atti:

Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti a _____, per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, _____, per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, da _____, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Plessi Paolo Mario, del 12-05-2006, rep. 71078/21970 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ravenna il 20-05-2006 al n. 13409 del registro generale e al n. 7875 del registro particolare.

Quanto in oggetto in diversa consistenza era pervenuto ad _____, per la piena proprietà, da _____, titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, _____, titolare della quota di ½ di piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Plessi Paolo Mario, del 11-02-2002, rep. 58106 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ravenna il 50-03-2002 al n. 5158 del registro generale e al n. 3329 del registro particolare.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Come risulta dal certificato notarile redatto dal Notaio Francesco Casarini di Anzola dell'Emilia e depositato agli atti:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 27-03-2008 al n. 6833 del registro generale e al n. 1473 del registro particolare, di Euro 284.000,00, Notaio Plessi Paolo Mario del 20-03-2008, rep. 77080/26716, a favore _____ a fronte di un capitale di Euro 142.000,00, durata 40 anni, a carico di _____, titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, _____, titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione

_____ elegge domicilio ipotecario in San Mauro Pascoli, Via G. Garibaldi n. 25.
Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 05-04-2022 al n. 7040 del registro generale e al n. 4852 del registro particolare, Tribunale di Ravenna – Unep di Ravenna del 16-03-2022, rep. 1403, a favore _____, a carico di _____, titolare della quota di ½ di piena proprietà, _____, titolare della quota di ½ di piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione

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

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi i seguenti:

- iscrizione di cui all'art. 1473 del 27/03/2008
- trascrizione di cui all'art. 4852 del 05/04/2022

PLANIMETRIE E DATI CATASTALI

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

come anzidetto l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano, Foglio _____, Particella _____, subalterni _____ e _____.

Le planimetrie in atti sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi ad eccezione della mancata rappresentazione del box in legno presente sull'area cortilizia; tuttavia essendo questo illegittimo e non sanabile e, di conseguenza, da rimuovere, allo stato non si procede alla modifica delle planimetrie catastali in atti.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Il bene in oggetto è pervenuto agli esecutati direttamente attraverso l'atto di compravendita a rogito per Notaio Plessi Paolo Mario del 12/05/2006, rep. 71078/21970, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ravenna il 20/05/2006 al n. 13409 del registro generale e al n. 7875 del registro particolare. Pertanto, rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogante, dalle indagini esperite non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

Dalla comunicazione del Settore Entrate Comunali dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna in data 29/03/2023, gli esecutati *risultano debitori ai fini IMU per gli anni 2018 (omesso versamento acconto e saldo) e 2019 (omesso versamento acconto).*

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Sulla base del sopralluogo svolto in data 02/03/2023 l'immobile risulta occupato dagli esecutati; dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate risulta in

essere un contratto di comodato gratuito stipulato in data 30/04/2018 tra la signora _____, e la signora _____, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Ravenna il 30/04/2018 al n. 399 serie 3, avente durata indeterminata e decorrenza dal 27/04/2018 e avente ad oggetto *l’immobile ad uso abitazione sito in Fusignano (RA), via Sordina 33.*

In sede di sopralluogo gli esecutati hanno sostenuto di aver disdetto tale contratto, ma come risulta dalla comunicazione dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna, ricevuta dal sottoscritto in data 09/03/2023, non risultava alcuna risoluzione registrata del contratto suddetto.

Successivamente, in data 12/06/2023 le parti hanno proceduto alla registrazione, presso l’Agenzia delle Entrate di Ravenna, della risoluzione del già menzionato contratto al n. 1480 serie 3.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

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

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

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Dalla comunicazione del 24/03/2023 da parte del Geom. Franco Guidi, che cura l’amministrazione del condominio, risulta che l’importo medio annuo delle spese ordinarie ammonta a circa € 240,00 e che le quote ad oggi insolute relative agli ultimi due anni consistono in € 233,33 per l’anno 2021 ed in € 252,77 per l’anno 2022. Si riporta di seguito quanto comunicato dal Geom. Guidi: *Buongiorno, allego il prospetto delle spese condominiali dell’anno 2021 e il prospetto delle spese preventivate nel 2022, il rendiconto 2022 non è ancora stato oggetto di approvazione assembleare. Per quanto riguarda eventuali*

procedimenti giudiziari, stavo predisponendo il decreto ingiuntivo, in quanto il sollecito inviato dall'avvocato non aveva prodotto effetti. Nell'ultima assemblea condominiale non sono stati approvati lavori straordinari. Nei confronti dei sigg.ri _____ è stato intimato il ripristino dell'impianto idrico privato dal contatore HERA all'abitazione, perchè ad oggi ha steso un tubo volante ad intralcio delle parti comuni.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio della Unione dei Comuni della Bassa Romagna attualmente in vigore, l'edificio entro cui è allocato l'appartamento relazionato è inserito in zona urbanistica AUC.3 - Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa - regolata dall'art. 4.2.4 e che prevede, tra l'altro:

.... sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi senza incremento di Volume (Vt): Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, a prescindere da parametri urbanistici nonché Demolizione. Qualora l'intervento Ristrutturazione Edilizia comporti la demolizione e ricostruzione, questa può avvenire esclusivamente all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito. ...

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso il Comune di Fusignano, sussistono i seguenti titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- Concessione edilizia Prot. 10316 del 17/12/2001, Pratica edilizia 5129 del 2001;
- D.I.A. per variante in corso d'opera Prot. 6353 del 01/08/2003, Pratica edilizia n. 5754;
- D.I.A. Prot. 921 del 28/01/2004, Pratica edilizia n. 5853;
- Richiesta di autorizzazione di abitabilità Prot. n. 3503 del 31/03/2004, Pratiche edilizie n. 5129/01 e 5754/03.

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura del futuro acquirente con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico del Comune di Fusignano, sulla base

del sopralluogo e del rilievo sommario e generale svolti non sono emerse difformità tali da richiedere autodenuce e/o sanatorie di illeciti edilizi.

Il box in legno presente sull'area cortilizia deve essere rimosso in quanto non sanabile.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

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

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

L'immobile è già censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano, come meglio evidenziato nei capitoli precedenti.

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

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Non necessitano variazioni colturali o cambi d'uso, permanendo la destinazione delle unità ad abitazione e/o servizi alla abitazione.

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Abitazione ed area cortilizia scoperta:

abitazione: circa mq 68.00 di superficie lorda, pari a mq. 68.00 di superficie ragguagliata;

area cortilizia: circa mq 120.00 di superficie lorda, pari a mq. 12.00 di superficie raggugliata;

posto auto scoperto: circa mq 13.00 di superficie lorda, pari a mq 13.00 di superficie raggugliata.

Complessivamente quindi la superficie commerciale della abitazione è di mq 80,00 circa

I COEFFICIENTI INDIVIDUATI SONO I SEGUENTI:

Locali ad uso abitazione piano terra – altezza regolamentare: 100%

Corte annessa alla abitazione: 10%

Posto auto scoperto: 100%

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dell'unità immobiliare, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Fusignano, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura, considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2022, per la fascia Centrale, zona Centro Abitato del Capoluogo, codice di zona B1, tipologia prevalente abitazioni civili riportante i prezzi:

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

€/mq 1050,00/1400,00

- dei posti auto scoperti in stato conservativo normale (min/max):

€/mq 315,00/420,00

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

- abitazione €/mq 1300,00

- posto auto €/mq 315,00

DEPREZZAMENTI

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

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, in ragione in particolare delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene. Si ritiene opportuno pertanto non applicare alcun deprezzamento in merito. Occorre tuttavia prevedere una diminuzione del valore del valore dell'immobile data la necessità di ripristinare la linea per la normale adduzione di acqua potabile, il suo reinterro, nonché la sanificazione degli ambienti per eliminare le muffe formatesi in quasi tutte le stanze. Si ritiene congruo un valore totale degli interventi pari ad Euro 7.000,00

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, dalla verifica dell'edificio non sono emerse difformità dai titoli edilizi, come segnalato nello specifico paragrafo; si applica invece deprezzamento pari ad Euro 1.000,00 per i costi da sostenere per la rimozione ed allontanamento del box in legno costruito senza autorizzazione e non sanabile.

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

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come riferimento il valore di €/mq. 1300,00 per l'abitazione ed il

valore di €/mq. 315,00 per il posto auto scoperto

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

valore abitazione	mq	80.00 x €/mq	1,300.00	€ 104,000.00
valore posto auto	mq	13.00 x €/mq	315.00	€ 4,095.00
sommano				€ 108,095.00
detrazioni per stato d'uso, manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				-€ 7,000.00
restano				€ 101,095.00
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo				
restano				€ 101,095.00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale smontaggio e allontanamento box				-€ 1,000.00
restano				€ 100,095.00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene -15,00%				-€ 15,014.25
restano				€ 85,080.75
<u>valore da inserire nel bando</u> ^[1]				€ 85,000.00
<u>[1]Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori</u>				

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

ED EVENTUALI ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE

Dall'atto di provenienza dell'immobile e dalle visure effettuate risultano proprietari dell'immobile pignorato:

_____, codice fiscale _____, **proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni con _____;

_____, codice fiscale _____, **proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni con _____.

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

DIVISIBILITÀ

Per le caratteristiche intrinseche della unità immobiliare, non si ritiene che possa questa essere comodamente divisibile. La eventuale creazione di un lotto a sé stante per la vendita in

autonomia del posto auto causerebbe un deprezzamento della abitazione tale da non giustificare l'operazione.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

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

Piena proprietà di appartamento con corte annessa posto al piano terra di sito in Fusignano (Ra), via Sordina n.33, formato da area cortilizia in proprietà, ingresso diretto sul vano cucina-pranzo, camera da letto singola e camera da letto matrimoniale, bagno, disimpegno. È presente un box in legno sulla corte che è risultato privo di titoli edilizi e non sanabile: lo stato di manutenzione interno della unità immobiliare è carente per la diffusa presenza di muffe.

Superficie reale calpestabile: abitazione circa mq 47.91, area cortilizia mq.120 circa, posto auto scoperto mq.13.00

- Superficie lorda: abitazione mq 68.00 circa, posto auto mq. 13.00
- Superficie commerciale:abitazione mq. 80.00 circa, posto auto scoperto mq.13.00 circa.

FORMAZIONE IN LOTTI

Si rimanda a quanto espresso al capitolo "DIVISIBILITA"

CODICE FISCALE DEI DEBITORI ESECUTATI

Il codice fiscale di _____, è il seguente: _____;

Il codice fiscale di _____, è il seguente: _____.

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI ESECUTATI

Come risulta dall' estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato il 17/02/2023 dal Comune di Fusignano, _____ e _____ hanno tra loro contratto matrimonio a Ravenna in data 12/04/2003. Non è presente alcuna annotazione.

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

L'immobile risulta occupato dalla famiglia degli esecutati, come risulta dal certificato

contestuale Anagrafico di nascita, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia rilasciato in data 07/02/2023 dal Comune di Fusignano:

PENDENZA DI CAUSE RELATIVE A DOMANDE GIUDIZIALI

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

EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE

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

EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA

E' stata presentata istanza di proroga in data 09/04/2023, concessa dal Giudice delle Esecuzioni.

DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA PERIZIA

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

CONCLUSIONI

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

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

Appartamento al piano terra con corte di proprietà e posto auto scoperto	Piena proprietà dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Fusignano (RA), via Sordina n 31, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano, Foglio 15, Particella 320 subb. 37 e 74	Euro 85.000,00
---	---	-----------------------

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

Ravenna, 13/07/2023

Con Osservanza

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

ALLEGATI

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