

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 80/2022**

**Giudice dell'Esecuzione:**

**DOTT. SAMUELE LABANCA**

\*\*\*\*\*

**DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobili del 27.05.2022, Rep. n°. 1662/2022, trascritto a Ravenna in data 14.06.2022 al reg. generale n. 12910 e al reg. particolare n. 8951, sono stati pignorati i seguenti beni immobili: *“immobile sito in Ravenna, località Lido di Savio, Via Premilcuore n. 153 costituito da appartamento avente sviluppo ai piani terreno e primo con pertinenziale area cortiliva esclusiva e due posti auto al piano terra, identificato il tutto al Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:*

*Sezione Savio, Foglio 70, particella 15, sub 1, piano T-1, Cat. A/3, Cl. 2, vani 9, Rendita euro 743,70 (appartamento)*

*Sezione Savio, Foglio 70, particella 15, sub 10, piano T, Cat. C/6, Cl. 3, metri quadri 13, Rendita euro 51,03 (posto auto)*

*Sezione Savio, Foglio 70, particella 15, sub 11, piano T, Cat. C/6, Cl. 3, metri quadri 13, Rendita euro 51,03 (posto auto)*

*Sezione Savio, Foglio 70, particella 15, sub 14, piano T, B.C.N.C. (corte esclusiva); il tutto giusta le denunce in data 06.04.2005 prot. N. RA0051039 et in data 08.02.2005 prot. N. RA0021718”.*

\*\*\*\*\*

### **CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI**

L'immobile è sito nel Comune di Ravenna, in località Lido di Savio, in Via Premilcuore n. 153. Si tratta di un appartamento avente sviluppo ai piani terreno e primo di una villetta di recente ristrutturazione composta da più unità abitative. L'unità residenziale ha ingresso indipendente e si compone inoltre di area cortiliva esclusiva e due posti auto scoperti ubicati all'interno della corte delimitata da recinzione e cancello carrabile e pedonale.

L'appartamento è composto, al piano terra, da ingresso, posto sotto un portico, soggiorno, cucina, bagno, stileria e vano scala con sottoscala in cui è stato ricavato un wc non regolare; mentre al piano primo è composto da 3 camere da letto, 2 bagni, una camera con bagno, veranda, disimpegno e terrazzo. Al piano terra all'interno della corte, sono di pertinenza due posti auto scoperti. Sul prospetto nord è presente una tettoia realizzata in adiacenza al confine che si ritiene non regolare.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente procedura è di **circa 300,64 mq** per l'appartamento, la superficie della corte è di **circa 511,15 mq** mentre è di **circa 26,00 mq** per i posti auto.

\*\*\*\*\*

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Catastalmente** i beni risultano intestati a:

- **XXX (esecutato)**, proprietà per 1/1;

- **XXX**, diritto di abitazione per 1/1;

e risultano così identificati:

- **Catasto Fabbricati** del **Comune di Ravenna, Prov. RA**, Sezione Urb. Savio, **Fog. 70, part. 15, sub. 1** (abitazione di tipo economico), Via Premilcuore n. 153, piano T-1, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 9 vani, superficie catastale totale 280 mq, Totale escluse aree scoperte 265 mq, rendita € 743,70.

- **Catasto Fabbricati** del **Comune di Ravenna, Prov. RA**, Sezione Savio, **Fog. 70, part. 15, sub. 10** (stalle, scuderie, rimesse, autorimessa), Via Premilcuore, piano T, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, rendita € 51,03, dati di superficie totale 14 mq (si tratta di posto auto scoperto identificato nella corte).

- **Catasto Fabbricati** del **Comune di Ravenna, Prov. RA**, Sezione Savio, **Fog. 70, part. 15, sub. 11** (stalle, scuderie, rimesse, autorimessa), Via Premilcuore, piano T, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, rendita € 51,03, dati di superficie totale 14 mq (si tratta di posto auto scoperto identificato nella corte).

- **Catasto Fabbricati** del **Comune di Ravenna, Prov. RA**, Sezione Savio, **Fog. 70, part. 15, sub. 14** (B.C.N.C. ai sub. 1-10-11), Via Premilcuore Piano T.

Gli immobili confinano con: ragioni XXX (C.T. Fg. 70, map. 15, sub. 2), ragioni XXX (C.T. Fg. 70, map. 15, sub. 4 e 8), ragioni B.C.N.C.

(C.T. Fg. 70, map. 15, sub. 12), ragioni B.C.N.C. (C.T. Fg. 70, map. 15, sub. 13), ragioni B.C.N.C. (C.T. Fg. 70, map. 15, sub. 5), ragioni XXX (C.T. Fg. 70, map. 15, sub. 3 e 9), ragioni XXX (C.T. Fg. 70, map. 339), ragioni XXX (C.T. Fg. 70, map. 198), ragioni Via Premilcuore (C.T. Fg. 70, map. 294), ragioni XXX (C.T. Fg. 70, map. 260).

-----

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Dall' atto di "Compravendita" a rogito Notaio Dott. Riccardo Montanari di Cervia del 06.04.2018, Rep. n° 11729/7366, trascritto a Ravenna in data 11.04.2018 all'art. 3810 è riportato quanto segue: "*PRECISAZIONI La vendita è conclusa a corpo con reciproca rinuncia alle facoltà di cui all'art. 1538 cod. civ., nello stato di fatto e di manutenzione in cui l'immobile si trova che la parte acquirente dà atto di conoscere, con ogni inerente diritto, ragione, azione, comunione, accessione e pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente. PREZZO Le parti, tenuto conto dei gravami esistenti sull'immobile, mi dichiarano di avere convenuto il prezzo della vendita nella complessiva somma di Euro*

*Ad integrale pagamento di detto prezzo la parte venditrice accolla alla parte acquirente, che accetta assumendolo come proprio, l'intero residuo debito, comprensivo di capitale, accessori, interessi corrispettivi, di mora e interessi pregressi per moratorie concesse su rate a scadere - per un complessivo ammontare corrispondente al convenuto prezzo - derivante dal mutuo ipotecario concesso alla parte venditrice dalla*

con atto a rogito del Notaio .

di                    in data .                    rep. n.                    registrato a .

il                    al n.                    pertanto il signor  
XXX si riconosce unico debitore verso la predetta banca dell'intero  
residuo debito originato dal citato contratto di mutuo, obbligandosi a  
provvedere al puntuale pagamento di tutte le restanti rate a partire dalla  
prossima rata scadente il .                    . Così regolato l'intero prezzo la  
parte venditrice rilascia alla parte acquirente finale quietanza a saldo,  
salvo buon fine del patto di accollo di cui sopra. In relazione al patto di  
accollo sopra convenuto le parti danno atto che: - la parte acquirente  
accetta di subentrare, nei limiti del debito accollato, in tutte le obbligazioni  
assunte dalla parte venditrice/debitrice nei confronti della

con il contratto di mutuo predetto, dando  
atto la stessa di ben conoscere ed accettare integralmente le clausole, i  
patti e le condizioni contenute nel predetto contratto di mutuo con  
particolare riferimento a quelle che disciplinano l'ammortamento del  
capitale, gli interessi convenzionali e moratori, le commissioni e le spese;  
- la parte acquirente elegge domicilio presso la propria residenza come  
indicata in comparizione e in difetto presso la casa comunale di                    ,  
obbligandosi a notificare il presente atto alla banca creditrice;  
- la parte venditrice dichiara di essere edotta che in assenza di specifica  
liberatoria della banca creditrice il patto di accollo non determina la sua  
liberazione dalle obbligazioni solidali nascenti dal citato contratto di  
mutuo. La parte venditrice rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale  
esonorando il Dirigente dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di

*Ravenna - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare da qualsiasi responsabilità al riguardo.*

*PARTI COMUNI La vendita comprende il trasferimento della proporzionale quota di comproprietà delle parti e cose comuni del fabbricato così come determinate dai titoli di provenienza e dagli artt. 1117 e seguenti del codice civile.*

*PATTI SPECIALI L'immobile viene trasferito con tutti i patti e servitù, per quanto attuali e riferibili alla porzione immobiliare in oggetto, contenuti e richiamati nel sopra citato atto a rogito Notaio \_\_\_\_\_ di*

*del \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_. In particolare la parte acquirente accetta e prende atto, senza nulla eccepire, che "i posti auto acquistati con il presente atto sono sottoposti al vincolo di pertinenzialità quale risulta dai provvedimenti edilizi e quindi, ai sensi dell'art. 9 - capo 3 - della legge 122/1989, non possono essere alienati separatamente dall'unità immobiliare di cui sono pertinenza".*

*GARANZIE La parte venditrice garantisce l'esclusiva proprietà di quanto alienato e la libertà da vincoli, privilegi anche fiscali, diritti di prelazione, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione:*

*- dei diritti assegnati dal Tribunale di Ravenna alla signora XXX, meglio precisati in premessa;*

*- dell'ipoteca iscritta a Ravenna il 7 febbraio 2008 art. 648 a favore della*

*per Euro*

*a garanzia delle obbligazioni*

*derivanti dal sopra citato contratto di mutuo a rogito del Notaio \_\_\_\_\_*

*in data \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_, accollato per*

*l'intero residuo debito alla parte acquirente la quale accetta di mantenere in essere la detta ipoteca.*

*La parte venditrice garantisce inoltre:*

*- che l'immobile non è soggetto alle disposizioni di tutela per i beni culturali di cui al D.Lgs. 42/2004;*

*- che l'immobile è conforme alla normativa urbanistica e ai titoli edilizi che lo hanno interessato;*

*- che ad oggi non sussistono a suo carico pendenze per debiti tributari avendo regolarmente provveduto al pagamento di qualunque tassa, imposta, contributo e onere comunque afferente l'immobile in oggetto, con piena manleva della parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo.*

*La parte venditrice, fatto salvo quanto infra precisato in relazione agli impianti esistenti, presta ogni più ampia garanzia ai sensi e per gli effetti degli artt. 1490 e 1497 cod. civ. nonché la garanzia per l'evizione, rimanendo dispensata dall'obbligo di consegna della documentazione legale.”*

Si precisa che i posti auto identificati con i subalterni 10 e 11 sono sottoposti al vincolo di pertinenzialità quale risulta dai provvedimenti edilizi e quindi, ai sensi dell'articolo 9, capo 3, della legge n. 122/1989, non possono essere alienati separatamente dall'unità immobiliare di cui sono pertinenza, il tutto come risulta dall'atto di compravendita a rogito del notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, repertorio n.

-----

## **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E**

## QUANTO PIGNORATO

Non si rileva alcuna discrepanza tra l'attuale identificazione catastale e l'atto di pignoramento.

Le planimetrie catastali sono coerenti con quanto riportato nelle tavole edilizie visionate con accesso agli atti comunale. Nello stato dei luoghi è presente un bagno nel sottoscala al piano terra non regolare rispetto allo stato autorizzato a livello edilizio e a quanto riportato nella planimetria catastale. Nell'elaborato planimetrico si rileva una discrepanza rispetto a quanto autorizzato a livello comunale per quanto riguarda la suddivisione della corte esterna nel lato sud. In particolare nella planimetria edilizia in corrispondenza dell'angolo sud est la recinzione continua fino alla parete dell'edificio mentre nella planimetria catastale e nello stato di fatto la recinzione si interrompe prima di arrivare alla parete dell'edificio e ripiega ad est creando una porzione di corte di fronte alla cucina. Inoltre una porzione della corte è stata coperta con una tettoia che si ritiene da rimuovere.

\*\*\*\*\*

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

Il bene in oggetto risulta attualmente essere intestato a:

- **XXX (esecutato)**, proprietà per 1/1;
- **XXX** diritto di abitazione per 1/1.

Dall'atto di "Compravendita" a rogito Notaio Dott. Riccardo Montanari di Cervia del 06.04.2018, Rep. n° 11729/7366, trascritto a Ravenna in data 11.04.2018 all'art. 3810 è riportato quanto segue: "*CONVENGONO*

*QUANTO SEGUE Il signor XXX, con ogni garanzia di legge, vende e trasferisce al signor XXX, che accetta e acquista, la proprietà gravata dai diritti assegnati dal Tribunale di Ravenna alla signora XXX con sentenza n. 706/2017 dell'immobile di seguito descritto.... ” e inoltre “Quanto sopra è individuato nelle planimetrie e nell'elaborato planimetrico depositati in Catasto che, approvati dalle parti, si allegano al presente atto sotto le lettere "A" "B" "C" e "D". L'area su cui insiste il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è distinta nel Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Savio, al foglio 70 con la particella 15, ente urbano di mq. 820”.*

*E inoltre “REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA Ai sensi della Legge 19 maggio 1975 n. 151 e ai fini della trascrizione: - il signor XXX dichiara di essere attualmente libero da vincoli coniugali; - il signor XXX dichiara di essere vedovo.”*

Per quanto riguarda i versamenti I.M.U. e T.A.S.I. è stata richiesta la certificazione relativa al pagamento I.M.U. e T.A.S.I. all'Ufficio Ravenna Entrate. Si allega la certificazione ricevuta dall'ufficio Ravenna Entrate, tramite pec del 30.09.2022, relativamente ai contribuenti XXX proprietario dell'immobile e della sig.ra XXX titolare del diritto di abitazione. Si evidenzia che il sig. XXX non ha effettuato nessun versamento per quanto riguarda l'Imposta Municipale Propria (IMU) e Tassa sui servizi indivisibili (TASI).

\*\*\*\*\*

### **PROVENIENZA DEI BENI**

Dall' atto di “Compravendita” a rogito Notaio Dott. Riccardo

Montanari di Cervia del 06.04.2018, Rep. n° 11729/7366, trascritto a Ravenna in data 11.04.2018 all'art. 3810 è riportato quanto segue: *“SI PREMETTE - che con atto a rogito del Notaio Federico Rossi di Bologna del 21 gennaio 2008 rep. n. 55249 registrato a Bologna Terzo Ufficio delle Entrate il 5 febbraio 2008 al n. 1569 trascritto a Ravenna il 7 febbraio 2008 art. 1723, successivamente confermato con atto a rogito del medesimo Notaio in data 13 ottobre 2009 rep. n. 59926 registrato a Bologna 1 il 29 ottobre 2009 al n. 14053 trascritto a Ravenna il 2 novembre 2009 art. 12348, il signor XXX è divenuto pieno ed unico proprietario di una porzione del fabbricato sito in Comune di Ravenna, frazione Lido di Savio, Via Premilcuore n. 153, costituita da un appartamento posto ai piani terra e primo con due annessi posti auto scoperti, meglio infra descritto;*

*- che con sentenza del Tribunale di Ravenna n. 706/2017 R.G. n. 642/2017 pubblicata il 21 luglio 2017, è stato pronunciato lo scioglimento del matrimonio tra i coniugi XXX e XXX; in tale provvedimento si è dato atto che la porzione di fabbricato più sopra descritta, già destinata a casa familiare dei predetti coniugi, resterà assegnata alla signora XXX la quale a tutt'oggi vi risiede unitamente alla figlia minore XXX; tale provvedimento conferma, relativamente al godimento dell'immobile, quanto dagli stessi coniugi già convenuto in sede di accordi di separazione consensuale omologati dal Tribunale di Ravenna con provvedimento n. 2934/2009 in data 7 gennaio 2010 trascritto a Ravenna con nota del 1° aprile 2015 art. 3241 da cui risulta l'assegnazione a favore della signora XXX del diritto di abitazione sulla porzione immobiliare descritta;*

*- che il signor XXX dichiara di avere piena conoscenza del contenuto*

della sentenza n. 706/2017 del Tribunale di Ravenna e in particolare dei diritti assegnati e riconosciuti alla signora XXX sull'immobile già destinato a residenza familiare;

- che lo stesso XXX si è reso tuttavia disponibile ad acquistare dal fratello XXX la proprietà della suddetta porzione immobiliare, facendo salvi in ogni caso tutti i diritti riconosciuti dal Tribunale di Ravenna alla signora XXX sul predetto immobile”.

\*\*\*\*\*

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

(Aggiornati al 28.11.2022)

### **ISCRIZIONI**

#### **Art. 648 del 07.02.2008**

IPOTECA VOLONTARIA (MUTUO FONDIARIO)

Pubblico Ufficiale Notaio Rossi Federico Repertorio 55250 del 21.01.2008.

ISCRIZIONE: € 1.100.000,00 ..... SORTE € 550.000,00

durata 30 anni

GRAVA: quota di 1/1 su immobile sito in Comune di Ravenna, Loc. Lido di Savio, Via Premilcuore n. 153 censito al C.F. Comune di Ravenna, Sez. Savio, Foglio 70, map. 15, subb. 1, 10, 11 e 14.

-----

### **TRASCRIZIONI CONTRO**

#### **Art. 8951 del 14.06.2022**

ATTO GIUDIZIARIO: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ravenna Repertorio 1662/2022 del

27.05.2022.

GRAVA: quota di 1/1 su immobile sito in Comune di Ravenna, Loc. Lido di Savio, Via Premilcuore n. 153 censito al C.F. Comune di Ravenna, Sez. Savio, Foglio 70, map. 15, subb. 1, 10, 11 e 14.

**NOTA:** In data 01.04.2015 all'art.3241 risulta trascritto un verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni a favore di XXX per l'intero diritto di abitazione sull'immobile in oggetto (atto giudiziario Trib. Ra del 08.01.2010 rep.10/2010).

Dalla lettura del rogito di provenienza si rileva che gli accordi presi in sede di separazione riguardo il godimento dell'immobile in oggetto, già destinato a casa familiare, sono confermati da sentenza di scioglimento del matrimonio tra i coniugi XXX e XXX emessa dal Tribunale di Ravenna n.706/2017 R.G. n.642/2017 pubblicata il 21.07.2017.

**OSSERVAZIONI:** Si rileva la trascrizione in data 08.07.2019 art.8803 di un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto l'immobile pignorato a favore XXX e a carico XXX, ma non risulta trascritto l'atto definitivo di compravendita entro il termine di tre anni dalla trascrizione.

\*\*\*\*\*

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°223/06, convertito in Legge 248/06 aggiornato dal D.L. del 22.06.2012 n. 83 e successive modifiche ed integrazioni.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*

## **REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dall' atto di "Compravendita" a rogito Notaio Dott. Riccardo Montanari di Cervia del 06.04.2018, Rep. n° 11729/7366, trascritto a Ravenna in data 11.04.2018 all'art. 3810 è riportato quanto segue:  
*"DICHIARAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistico-edilizia, il signor XXX, avvertito da me Notaio riguardo alle conseguenze penali cui può incorrere in caso di false o reticenti dichiarazioni, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara che le opere di costruzione del fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967, in forza di idonei titoli abilitativi edilizi. 5. Dichiara inoltre:*

*- che in data 16 luglio 1999, con nota n. 39854/590/99, è stato richiesto da parte del demanio il mutamento di destinazione d'uso del compendio immobiliare in oggetto, trattandosi originariamente di un'ex caserma della guardia di finanza;*

*- che per opere di ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione dell'edificio esistente in data 10 ottobre 2002 il Comune di Ravenna ha rilasciato permesso di costruire n. 1620 P.G. 39303/2002 A.C. 5447/2002 e successivo provvedimento P.G. 61787/2004;*

*- che in data 28 maggio 2003 è stata presentata al Comune di Ravenna la Dichiarazione di Inizio Lavori Prot. n. 3954;*

*- che in data 23 gennaio 2004 è stata presentata una variante alle opere realizzate per ampliamento;*

*- che in data 16 gennaio 2008 Prot. 307/2008 è stata presentata al*

*Comune di Ravenna la domanda per ottenere il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, domanda che ha avuto positiva definizione per silenzio assenso, come espressamente assicura e garantisce la parte venditrice;*

*- che successivamente nella porzione immobiliare in oggetto non sono state realizzate opere o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto l'approvazione di ulteriori titoli abilitativi edilizi, anche in sanatoria;*

*- che non sono mai state irrogate sanzioni di natura urbanistica circa i beni de quo, salvo per quanto riguarda la recinzione del fabbricato, per la quale il Comune di Ravenna ha emesso in data 23 settembre 2005 sanzione pecuniaria con ordinanza P.G. n. 72399, nella quale comunque è stato espresso parere favorevole al mantenimento delle opere difformi, sanzione pecuniaria pagata dalla società dante causa dell'attuale parte venditrice in data 6 ottobre 2005, così come risulta dalla documentazione già consegnata alla parte acquirente che ne dà conferma.*

*IMPIANTI E PRESTAZIONE ENERGETICA La parte acquirente dichiara di accettare gli impianti presenti nell'immobile nello stato in cui attualmente si trovano, dispensando la parte venditrice dal prestare garanzie riguardo alla conformità degli stessi alle norme vigenti in materia di sicurezza. La parte acquirente dichiara di avere ricevuto dalla parte venditrice le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica n. 00538-021992-2018 (classe energetica "E") predisposto in data 26 marzo 2018 a cura del soggetto certificatore Ing. XXX che si allega al presente atto sotto la lettera "E"; la parte venditrice assicura l'attualità di*

*tale certificazione non essendo venuti meno i 6 presupposti di legge per la sua validità.”.*

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una ricerca delle pratiche edilizie presso l'archivio del Comune di Ravenna ed ha presentato la richiesta di accesso agli atti, per prendere visione e copia delle pratiche edilizie di seguito citate:

- Concessione edilizia N. 1620 del 10/10/2002 P.G. n. 39303/2002 del 25/07/2002, intestata a “XXX” relativa a lavori *“Ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione di edificio residenziale in Lido di Savio, via Meldola n. 2/A”*;
- Denuncia di inizio attività Prot. n. 31174 del 04/06/2003, intestata a XXX relativa a lavori *“Recinzione perimetrale”*.
- Illecito edilizio, Sopralluogo 06/09/04 V.E. 120/04, avviso di procedimento in data 14/09/04 a carico di “XXX” di XXX;
- Denuncia di Inizio Attività, prot. N. 6051 del 29/01/2004, intestata a XXX proprietario della XXX, relativa a *“Variante opere realizzate per ampliamento, fabbricato sito in località “Lido Di Savio” Via Meldola n° 2/a Ravenna”*.
- Richiesta di annullamento clausola n. 6 indicata nella concessione edilizia n. 1650 P.G. 39303/2002;
- Lettera diffonibilità recinzione prot. n. 84781 del 23/11/2004;
- Denuncia di Inizio Attività, Prot. n. 91779 del 24/12/2004, intestata a XXX ditta XXX, relativa a *“variante in corso d'opera per ampliamento di fabbricato sito in località “Lido Di Savio” Via Premilcuore Ravenna”*;
- Richiesta del Certificato di conformità edilizia ed Agibilità Prot. n. 16224

del 11/03/2005 intestata a “XXX”;

Dal confronto dello stato dei luoghi, riscontrato durante il sopralluogo del 15/09/2022 e quanto riportato nelle tavole delle pratiche edilizie presentate presso il Comune di Ravenna, si sono riscontrate alcune discrepanze:

- Nella corte di pertinenza è presente una tettoia, di dimensione in pianta di circa 3,00 x 4,50 ed altezza variabile da circa 2,64 m a 2,16 m sotto tavolato, costruita in aderenza al confine che risulta non regolare e si ritiene non regolarizzabile;
- Al piano terra in corrispondenza del sottoscala sono stati installati un wc ed un piccolo lavabo non autorizzati che si ritiene siano da rimuovere in quanto non regolarizzabili;
- Nella pratica D.I.A. prot. 91779 del 24/12/2004 “*variante in corso d’opera per ampliamento di fabbricato sito in località “Lido Di Savio” Via Premilcuore Ravenna*”, nella Tav. n°1 “Planimetria Progetto del Verde, Parcheggi” la rappresentazione dell’area esterna non è coerente con l’elaborato planimetrico e quanto presente nello stato dei luoghi. In particolare nella planimetria edilizia in corrispondenza dell’angolo sud est la recinzione continua fino alla parete dell’edificio mentre nella planimetria catastale e nello stato di fatto la recinzione si interrompe prima di arrivare alla parete dell’edificio e ripiega ad est creando una porzione di corte di fronte alla cucina.
- Nella pratica D.I.A. prot. 91779 del 24/12/2004 “*variante in corso d’opera per ampliamento di fabbricato sito in località “Lido Di Savio” Via Premilcuore Ravenna*”, nella Tav. n°1 “Planimetria Progetto del

Verde, Parcheggio” nel portico sono rappresentati tre lucernai mentre nello stato di fatto ne sono presenti quattro.

Dalle discrepanze sopra evidenziate si ritiene necessaria la demolizione della tettoia posta nella corte di pertinenza nel lato nord e la rimozione del bagno installato nel sottoscala al piano terra. Si ritiene inoltre necessario l'aggiornamento dell'elaborato grafico della planimetria dell'area esterna con la corretta partizione della corte di pertinenza come evidenziata nell'elaborato planimetrico. In particolare occorre identificare il corretto andamento della recinzione che non prosegue fino all'edificio ma piega a 90 gradi (parallelamente alla strada) creando una porzione di corte esterna in affaccio della finestra della cucina. Invece, nella planimetria della tavola n. 1 prot. 91779 del 24/12/2004, nel lato sud, è indicata una partizione della corte non conforme al frazionamento catastale e quanto presente nello stato dei luoghi.

Inoltre si rende necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria per regolarizzare il numero di lucernai posti nel portico, nella pratica ne sono indicati tre mentre nello stato dei luoghi sono presenti quattro lucernai. La pratica in sanatoria comporterà in pagamento di una sanzione che si ipotizza di circa euro 2.000.

Dal confronto tra i documenti comunali visionati e lo stato di fatto, non si sono riscontrate difformità che impediscano la commercializzazione del bene; 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. 6.6.01 n. 380 e della L. 47/85 e successive modificazioni.

**Urbanisticamente** i beni oggetto di stima sono inseriti in un'area destinata dal Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Ravenna (RUE). (adottato il 03.07.08 con Delibera di C.C. n. 64552/102, approvato il 28.07.09 con Delibera di C.C. n. 77035/133, e divenuto operativo con la pubblicazione sul BUR n°152/2009 il 26/08/2009) e successive modifiche come di seguito riportato:

RUE 2 – Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano – Tavola 82 Lido di Savio: Sistema paesaggistico ambientale titolo IV “*Contesti paesaggistici locali (art. IV 1.4.c2)*”, Spazio urbano titolo VIII Città consolidata o in via di consolidamento art. VIII.6 Prevalentemente residenziale “*SU2 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a tre piani fuori terra (art. VIII 6.4.c2)*”.

RUE 7.1 Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi CARTA DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO E CONTESTI PAESISTICI LOCALI – foglio sud: Contesti paesaggistici d'area vasta “*7 - La fascia costiera sud -Classe*”, Contesti paesaggistici locali “*7.5 Lido di Classe*”, Morfotipologie paesistiche ricorrenti “*Morfologia costiera caratterizzata da una sequenza trasversale ricorrente composta da bonifiche con rete regolare di strade e canali a maglie larghe, insediamento costiero, arenile*”, Caratteri antropici del paesaggio – Città lineare della costa: “*Lidi*” – “*Morfologie degli impianti urbani recenti, consolidati o in via di consolidamento*”.

RUE 9 Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del D:LGS 42/2004: “Nessun vincolo”.

RUE 10.1 – Overlay vincoli paesaggistici vigenti art. 136 e art. 142 e beni archeologici art. 10 – 13 ai sensi del codice dei beni culturali e del

paesaggio: “Nessun vincolo”.

RUE 10.2 – Overlay vincoli ambientali vigenti: “Aree che hanno perso la caratteristica per essere assoggettate alla procedura autorizzativa del vincolo”.

RUE 10.3.1 – Overlay sintesi del PTCP: Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali: Zone ed elementi di interesse paesaggistico-ambientale – Ambiti di tutela: *“Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (Art. 3.19); Bonifiche (Art. 3.23)”*.

RUE 10.3.2 – Overlay sintesi del PTCP: dossi, paleodossi e sistemi dunosi: *“Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica (art. 3.20d)”*.

RUE 10.3.3 – Overlay sintesi del PTCP: Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR) e Piano Regionale di Tutela delle Acque (PRTA): *“Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi” e “Zone di protezione delle acque sotterranee costiere – Zone di protezione delle acque sotterranee costiere (art.5.3; 5.7; 5.11 di PTCP)”*.

RUE 10.4 – Overlay Piani stralcio di bacino – Rischio idrogeologico: Piano stralcio per il rischio Idrogeologico – Bacini Regionali Romagnoli Variante di Coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico. Assetto della Rete Idrografica Territorio *“P2 – Aree di potenziale allagamento Art. 6”*.

RUE 10.4.1 – Overlay direttiva verifiche idrauliche e accorgimenti tecnici – Piani stralcio Bacino Fiumi Romagnoli: *“Tirante idrico di riferimento – Allegato 6 – “fino a 50 cm”*.

RUE 10.5 – Overlay canali rete scolanti – Consorzi di Bonifica: “Nessun vincolo”.

RUE 12a – Quadro Conoscitivo – Tavola QC 06 Carta Archeologica del territorio comunale: “*Confini Comunal*”.

RUE 12a – Quadro Conoscitivo – Tavola QC 10 Carta delle potenzialità archeologiche del territorio: “*Area di potenzialità archeologica*”, “*7 fascia costiera*” e “*7E Dossi litoranei di XVII-XX sec*”.

RUE 12b – Carta Archeologica Tavola CA 02 – Lido di Savio. Zone ed elementi di interesse archeologico “*Zona di tutela delle potenzialità archeologiche*” e “*Zona di Tutela 4*”.

I beni oggetto di stima sono inoltre inseriti in un’area destinata dal Piano Strutturale Comunale (PSC) Comune di Ravenna (adottato Delibera di C.C.P.V. n. 117/2005 del 23.06.2005; approvato Delibera di C.C.P.V. n. 25/2007 del 27.02.2007 e pubblicato B.U.R. n. 57 del 26.04.2007, come di seguito riportato:

-PSC 2.1 – Sintesi degli Spazi e dei Sistemi: “Spazio Urbano”.

-PSC 2.2 – Spazio Naturalistico: “Nessun vincolo”.

-PSC 2.3 – Sistema paesaggio - ambientale: “*Aree soggette ad ingressione marina*”, Paesaggio: “*Contesti paesistici di area vasta: 7- La fascia costiera sud - Classe*”.

-PSC 2.4 – Spazio rurale: “Nessun vincolo”.

-PSC 2.5 a – Sistemi della mobilità e delle attività produttive: “Nessun vincolo”.

-PSC 2.5 b – Sistemi della mobilità ciclabile: “Nessun vincolo”.

-PSC 2.6 – Emergenze culturali, turistiche e ricreative – Polarità

attrattive culturali: “Aree del Parco del Delta del Po”.

-PSC 3 - Spazi e sistemi – foglio 23 Lido di Classe – Lido di Savio: Sistema di paesaggio ambientale Titolo II Capo 1° Paesaggio Art. 33 Contesti paesistici d’area vasta Art. 33 Co. 3; Spazio urbano Titolo VI “Città consolidata o in via di consolidamento Capo 3° - Prevalentemente residenziale (Art.96)”; Sistema paesaggistico ambientale Titolo II Capo 1°: “Aree soggette ad ingressione marina Art. 31”.

-PSC D.1.1.a – Carta dei vincoli sovraordinati: sintesi del PTCP: Vincoli e disciplina sovraordinata – sistemi e zone strutturanti la forma del territorio: Costa “*Zone urbanizzate in ambito costiero Art. 3.14*”.

-PSC D.1.1.c – Piani di Bacino: aree a rischio di inondabilità - Vincoli e disciplina sovraordinata – aree a rischio di inondabilità: “*Limite di bacino*”.

-PSC D.1.3.a – Carta dei vincoli indotti: fasce di rispetto elettrodotti alta tensione - Vincoli e disciplina sovraordinata: “Nessun vincolo”.

-PSC G.1.1 – Aree soggette a vincolo paesaggistico – Ricognizione delle aree vincolate ai sensi della L.R. 31/2002, art. 46: “Nessun vincolo”.

-PSC G.1.2 – Carta dei vincoli paesaggistici vigenti – Ambiti di tutela: “Nessun vincolo”.

-PSC G.1.3 – Carta dei vincoli ambientali vigenti – Parco Delta del Po e aree di protezione degli habitat – Vincolo Idrogeologico (aree urbanizzate): “Nessun vincolo”.

-PSC G.1.4 – Carta dei vincoli e disciplina sovraordinata – Ambiti di tutela: “Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentaria paesistica”.

-PSC G.2.1 – Carta per la qualità del Territorio: “Nessun vincolo”.

\*\*\*\*\*

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Al momento del sopralluogo del 15.09.2022 il bene pignorato era occupato dalla sig.ra XXX, ex cognata dell'esecutato XXX, che non risulta essere esecutata. La sig.ra XXX occupava l'immobile in forza di provvedimento di assegnazione ottenuto in suo favore in sede di separazione consensuale dal sig. XXX (fratello dell'esecutato), come risulta dal decreto di omologa del 07.01.2010, rep. n. 10/2010, reso dal Tribunale di Ravenna nel giudizio di separazione consensuale recante R.G. n. 2934/2009. Detta assegnazione veniva confermata anche dalla sentenza di scioglimento del matrimonio n. 706/2017 pronunciata dal Tribunale di Ravenna in data 25.05.2017 a definizione del procedimento rubricato al numero di R.G. n. 642/2017. Poichè il decreto di omologa rep. n. 10/2020 veniva trascritto in data 01.04.2015 ai nn. 4629/3241 - quindi in epoca successiva all'iscrizione dell'ipoteca volontaria rilasciata in favore dell'istituto di credito precedente, trascritta in Ravenna in data 07.02.2008 ai nn. 2934/648 - si ritiene che il provvedimento di assegnazione **non sia opponibile alla procedura esecutiva** in forza di quanto previsto dall'art. 2812 c.c., a mente del quale il diritto di abitazione costituito dopo l'iscrizione dell'ipoteca non è opponibile al creditore ipotecario, che può provocare la vendita del bene pignorato come libero. Conseguentemente, il diritto di abitazione in questione vantato dalla terza occupante XXX si è estinto, in forza del disposto dell'art. 2812, comma 2, c.c., con l'espropriazione del bene. Stante l'inopponibilità alla presente

procedura esecutiva del provvedimento di assegnazione trascritto in data 01.04.2015, si ritiene che l'occupazione dell'immobile pignorato da parte della sig.ra XXX non sia fondata su un titolo valido né efficace: conseguentemente, sarà il Giudice a definire se emettere un ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c.; circa la disponibilità dell'immobile, ai fini della vendita si è considerato che il bene sia **da liberarsi al decreto di trasferimento.**

\*\*\*\*\*

### **DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI**

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni, della loro destinazione e consistenza, non sembra opportuna, né giustificata la vendita dei cespiti in più lotti, pertanto si procederà alla vendita in **un unico lotto.**

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

#### **UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE**

Porzione del fabbricato sito in Comune di Ravenna, località Lido di Savio, Via Premilcuore. L'unità immobiliare è costituita da un appartamento di ampia metratura che si sviluppa ai piani terra e primo collegati da una scala interna. E' inoltre presente una corte di pertinenza esclusiva, avente ingresso dal numero civico 153 di detta via tramite cancello carrabile e pedonale. L'appartamento, di recente ristrutturazione, con finiture di pregio, e in ottimo stato di conservazione, è composto al piano terra da portico, soggiorno, cucina, ripostiglio (trasformato in modo non regolare in bagno), stireria, bagno e vano scala e al piano primo da tre camere da letto, due bagni, una camera con bagno, disimpegno, veranda e terrazzo.

Sono inoltre compresi due posti auto scoperti pertinenziali al piano terra identificati all'interno della corte di uso esclusivo. Nella corte è presente una tettoia posta in adiacenza al confine nord, non regolare.

## **STRUTTURA**

- **Strutture Verticali** in muratura portante.
- **Strutt. Orizz. (Solai)** in laterocemento.
- **Strutt Copertura** a quattro falde con struttura in legno e manto di copertura in laterizio.

### • **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne** intonacate e tinteggiate.
- **Pavimentazioni esterne** in laterizio.
- **Porta ingresso** portoncino in metallo e vetro.
- **Oscuranti Esterni** scuri in metallo (acciaio, alluminio).

### • **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne** intonacate e tinteggiate.
- **Infissi** in alluminio con vetrocamera.
- **Porte interne** in legno massiccio.
- **Pavim. Interne** pavimento in resina al piano terra e in listoni di legno sbiancato al piano primo.
- **Bagno piano terra** pavimento e rivestimento in ceramica; è composto da lavabo, bidet, wc, doccia con box e piatto doccia, e lavatrice.
- **Bagno piano primo (disimpegno scale)** pavimento in legno sbiancato e rivestimento in ceramica; è composto da lavabo, bidet, wc, doccia con box e piatto doccia.
- **Bagno piano primo (corridoio)** pavimento in legno sbiancato,

rivestimento in ceramica; è composto da lavabo, bidet, wc e vasca.

➤ **Bagno paino primo (camera da letto)** pavimento in legno sbiancato, rivestimento in ceramica; è composto da doppio lavabo, vasca, bidet, wc e doccia.

• **IMPIANTI** l'impianto elettrico è sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è con termosifoni e caldaia posta nel sotto scala al piano terra. Sono presenti l'impianto di condizionamento, televisivo e del citofono. E' stato redatto l'attestato di prestazione energetica n. 00538-021992-2018 (classe energetica "E") predisposto in data 26 marzo 2018 a cura del soggetto certificatore Ing. XXX, come riportato nell'atto di compravendita del Notaio Riccardo Montanari del 06/04/2018 Rep. 11729/7366.

• **ACCESSORI**

➤ **Portico** l'ingresso all'appartamento è posto in corrispondenza del portico realizzato con struttura verticale in pilastri in muratura e copertura in travi in legno, con interposti quattro lucernai, e assito in legno con sovrastante manto in coppi. Si precisa che nella pratica edilizia DIA 91779/2004 erano indicati tre lucernai.

➤ **Corte esterna** area esterna di uso esclusivo, accessibile da via Premilcuore tramite cancello carrabile e pedonale. Nel lato nord una porzione della corte è stata coperta con una tettoia, di dimensioni in pianta di circa 3,00 x 4,50 m e di altezza variabile da 2,46 m a 2,16 m sottotetto, che si ritiene non regolare e non regolarizzabile.

➤ **CONSIDERAZIONI GENERALI** L'immobile ha altezza interna pari a circa 2,75 ml. Al piano terra nel sottoscala è stato ricavato un bagno, con

lavandino e wc, che si ritiene non regolare, da rimuovere. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è ottimo ed i materiali e le finiture sono di elevata qualità. E' presente un giardino esterno di pregio. Una porzione della corte esterna è stata coperta con una tettoia che si ritiene non regolare e da rimuovere.

\*\*\*\*\*

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente procedura è per l'appartamentodi **circa 300,64 mq**, la superficie della corte è di **circa 511,15 mq** mentre è di **circa 26,00 mq** per i posti auto.

\*\*\*\*\*

### **CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI**

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, 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, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” e localmente dal “Rapporto 2021 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia”

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

- ubicazione,

- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d'uso,
- vetustà,
- livello di piano
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili,

visto, infine, l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, in condizioni di libero mercato, il valore commerciale del bene in oggetto, considerato libero, sarebbe il seguente:

Sup. Comm. **Abitazione** mq 300,64 x € 2.500,00 = € 751.605,00;

Sup. Comm. **Posti auto** mq 5,20 x € 2.500,00 = € 13.000,00;

*La corte è stata valutata per una superficie pari a quella dell'abitazione al 10% del valore di mercato dell'abitazione, la restante superficie è stata valutata al 2% del valore di mercato dell'abitazione.*

Sup. Comm. **corte** mq (126,23\*10%= 12,62) x € 2.500,00 = € 31.557,50;

Sup. Comm. **corte mq** (384,92\*2%= 7,70) x € 2.500,00 = € 19.246,00.

Il valore commerciale dell'immobile composto da appartamento posti auto e corte di pertinenza sarebbe di **€ 815.408,50**.

n°	DESCRIZIONE	h	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE		percentuale di proprietà	VALORE DI MERCATO		
				A = coeff. dest. uso	Sup. commerciale (Sup. lorda x A)		euro/mq sup. virtuale	B = livello qualità	valore (euro/mq x B)
<b>ABITAZIONE</b>									
1	piano terra	2,70 m	126,23 mq	100%	126,23 mq	1	2500,0 €/mq	100%	€ 315.575,00
2	piano primo	2,70 m	141,33 mq	100%	141,33 mq	1	2500,0 €/mq	100%	€ 353.325,00
			superficie =	267,56 mq	sup. commerciale =	267,56 mq	<b>VALORE = € 668.900,00</b>		
<b>PORTICO</b>									
3	portico	variabile	44,40 mq	35%	15,54 mq	1	2500,0 €/mq	100%	€ 38.850,00
			superficie =	44,40 mq	sup. commerciale =	15,54 mq	<b>VALORE = € 38.850,00</b>		
<b>VERANDA</b>									
4	veranda	2,70 m	15,94 mq	80%	12,75 mq	1	2500,0 €/mq	100%	€ 31.880,00
			superficie =	15,94 mq	sup. commerciale =	12,75 mq	<b>VALORE = € 31.880,00</b>		
<b>BALCONE</b>									
5	balcone	2,70 m	19,16 mq	25%	4,79 mq	1	2500,0 €/mq	100%	€ 11.975,00
			superficie =	19,16 mq	sup. commerciale =	4,79 mq	<b>VALORE = € 11.975,00</b>		
					sup. commerciale tot abitazione =	300,64 mq	<b>VALORE TOT ABITAZIONE = € 751.605,00</b>		
<b>CORTE</b>									
6	corte al 10%		126,23 mq	10%	12,62 mq	1	2500,0 €/mq	100%	€ 31.557,50
7	corte al 2%		384,92 mq	2%	7,70 mq	1	2500,0 €/mq	100%	€ 19.246,00
			superficie =	511,15 mq	sup. commerciale =	20,32 mq	<b>VALORE = € 50.803,50</b>		
<b>POSTI AUTO</b>									
8	posti auto scoperti		26,00 mq	20%	5,20 mq	1	2500,0 €/mq	100%	€ 13.000,00
			superficie =	26,00 mq	sup. commerciale =	5,20 mq	<b>VALORE = € 13.000,00</b>		
							<b>VALORE COMMERCIALE TOTALE = € 815.408,50</b>		
							Detrazione ipotizzate per ripristinare le difformità riscontrate, presentazione di pratiche edilizie/catastali € 7.500,00		
							Detrazione per vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano € 121.908,50		
							<b>VALORE FINALE = € 686.000,00</b>		

Dal confronto dello stato dei luoghi e degli elaborati grafici autorizzati sono emerse delle discrepanze tra lo stato dei luoghi e quanto concessionato. In particolare è stata rilevata la presenza di una tettoia a copertura di una porzione della corte esterna che si ritiene da demolire in quanto realizzata in aderenza al confine sul lato nord. Al piano terra in corrispondenza del

sottoscala sono stati installati un wc ed un lavabo che si ritengono da rimuovere. Si evidenzia inoltre una discrepanza della delimitazione della corte esterna tra quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico e nella tavola n.1 della DIA n. 91779/2004, pertanto si ritiene necessaria, al momento di una nuova pratica, l'aggiornamento della planimetria esterna. Nell'elaborato planimetrico e nella tavola n.1 della DIA n. 91779/2004 sono rappresentati tre lucernai mentre nello stato di fatto ne sono stati rilevati quattro. Si ritiene pertanto necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria con il relativo pagamento di una sanzione che si stima in euro 2.000.

Si è pertanto detratto un importo pari a euro 7.500 per tener conto dei ripristini che il nuovo acquirente dovrà sostenere per ripristinare le difformità riscontrate e/o pratiche edili e catastali.

Considerato 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, si ritiene equo determinare tale valore in: **€ 686.000,00 (seicentoottantaseimila/00).**

\*\*\*\*\*

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

Casola Valsenio, 29 novembre 2022

il CTU

ing. Marco Campoli