

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

IMMOBILIARE N. 280/2018 R.G.

PROMOSSA DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ING. STEFANO SALVOTTI

Viale della Lirica, 43 – 48124

Ravenna

Tel. 0544/400044

Fax. 0544/400112

Ravenna, 30/12/2019



**TRIBUNALE CIVILE DI
RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DR. GILOTTA PAOLO**

* * *

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.
280/2018 R.G.**

Promosso da:

(avv.ti)

contro

ESECUTATO:

* * *

UDIENZA DEL 20/11/19 - ORE 9,30

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 29/03/2019 nominava lo scrivente Ing. Stefano Salvotti, con studio a Ravenna in Viale della Lirica 43, Consulente Tecnico d'Ufficio, e nell'udienza del 19/04/2019 conferiva l'incarico di rispondere ai consueti quesiti (da 1 a 28), integrati con il foglio di raccomandazioni relative allo svolgimento dell'incarico:

1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della



- data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;
2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
 3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;
 4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di



provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;

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



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



13. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;
14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
15. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
16. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 2.000,00);



17. segnali eventuali variazioni colturali o cambi d'uso;
18. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);
19. nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;



20. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;
21. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;
22. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;
23. acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
24. acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
25. verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa



- familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);
26. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;
27. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza;
28. provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

* * *

PREMESSA

In data 24/06/2019, accompagnato dal Dr. Giuseppe Bongiovanni, quale custode incaricato dal Tribunale, il sottoscritto prendeva visione dello stato dei luoghi ed effettuava i dovuti accertamenti e misurazioni.

Precedentemente il sottoscritto aveva preso i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna e l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) ed in conseguenza delle azioni enunciate espone quanto segue.



QUESITO n.1

Inviata comunicazione di sopralluogo da Dr. Giuseppe Bongiovanni.

QUESITO n.2

Con atto di pignoramento immobiliare n. 3058/2018 del 26/10/2018, trascritto a Ravenna il 05/12/2018 ai nn. 21833/14093 è stata pignorata, a favore di _____ C.F. _____, la quota di nuda proprietà sul seguente bene immobile, intestata per 1/2, in regime di comunione dei beni a _____ C.F. _____:

“unità immobiliare sita nel Comune di Ravenna (RA) – catasto fabbricati

- **sezione urbana RA, foglio 48, particella 2163, sub 1, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 151mq, superficie catastale totale 174mq; rendita € 803,25: Via Giacomo Camporesi n. 20 piano S1-T;**
- **sezione urbana RA, foglio 48, particella 2163, sub 2, zona cens.1, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani; superficie catastale totale 210mq; rendita € 1.200,76; indirizzo: Via Giacomo Camporesi n. 20 piano S1-T1,”**

Trattasi di immobile indipendente a 2 piani fuori terra oltre al piano interrato composto da: garage e servizio al piano interrato, cucina, ampio soggiorno, bagno, portico anteriore e posteriore e terrazza al piano terra; n. 3 camere da letto di cui una matrimoniale, 2 bagni, loggia, terrazza e balcone al primo piano, sito in Ravenna (RA) Via Giacomo Camporesi n. 20.

L'immobile è situato in zona residenziale ben servita da trasporto pubblico e confina con:

part. 1896 ragioni _____ – C.F. _____;

part. 1972 ragioni _____ – C.F. _____;

part. 852 ragioni _____ – C.F. _____;



part. 1047 ragioni _____ – C.F. _____;

strada comunale Via Camporesi.

Si segnala che l'atto di pignoramento del 15/10/2018 cita erroneamente a pag.1 e pag. 4 la parte avversa come _____ in loco di _____.

Lo stato manutentivo dell'unità risulta buono ad eccezione del locale seminterrato dove di segnalano copiosi fenomeni di efflorescenza da umidità lungo tutto il muro perimetrale per un'altezza di circa 1,50m oltre alla muffa negli angoli.

Il grado di finitura dell'immobile risulta buono.

- Pareti interne intonacate; ceramica nei bagni e nella cucina;
- Pavimenti interni in gres nel garage e nella zona giorno; parquet di legno nelle stanze dal letto;
- Porte interne in legno;
- Infissi: telaio in pvc con doppi vetri e scuri in pvc;
- Bagni con sanitari e rubinetteria;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto idrico-sanitario presente;
- Impianto di riscaldamento radiante a pavimento e radiatori in termo arredo nei bagni alimentato da caldaia a gas;
- Impianto di aria condizionata a pompa di calore e split a parete nella camera da letto matrimoniale e nel soggiorno.



QUESITO n.3

- Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 in capo a _____, nato a Latina il 19/12/1941 – C.F. _____;
- Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/4 in regime di comunione dei beni con _____ in capo a _____, nato a Latina il 19/12/1941 – C.F. _____;
- **Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/4 in regime di comunione dei beni con _____ in capo a _____, nata a Ravenna il 13/12/1945 – C.F. _____;**
- Nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ in capo a _____, nata a Ravenna il 31/08/1975 - _____;
- Nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ in capo a _____, nato a Ravenna il 27/02/1972 - C.F. _____.

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla documentazione allegata, la proprietà del terreno su cui insiste l'immobile attuale, è pervenuta dai precedenti proprietari:

1. Sig. _____, nato a Latina il 19/12/1941, CF: _____;
 2. Sig.ra _____, nata a Ravenna il 13/12/1945, CF: _____,
- con l'atto di compravendita del notaio Dott. _____ in Ravenna del 26/01/2007 repertorio n. 8608 raccolta n. 3826 registrato a Ravenna il 30/01/2007 al N. 568.

QUESITO n.4 e 15

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, appaiono attuali gli atti pregiudizievoli e le note di iscrizione gravanti sul bene in oggetto; alla data del certificato notarile del 24/01/19 (allegato) predisposto dal notaio Cinzia Brunelli e



precisamente:

- Atto di pignoramento immobiliare n. 3058/2018 notificato il 26/10/2018, trascritto a Ravenna il 05/12/2018 ai nn.21833/14093;
- Ipoteca volontaria n. 9194/4165 del 18/09/07 a favore di [REDACTED]
- Ipoteca volontaria del n. 9520/4339 del 18/01/08 a favore di [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale iscritta a Ravenna in data 13/12/13 reg. part. n. 2849 a favore di [REDACTED]

QUESITO n.5

I dati catastali corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

QUESITO n.6

Non vi sono omissioni fiscalmente rilevanti.

QUESITO n.7

Alla data del sopralluogo 24/06/2019, l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra _____ e dal figlio minorenni.

L'abitazione è stata assegnata alla Sig.ra _____ con separazione giudiziale del 13/04/2015.

QUESITO n.8

L'immobile risulta classificato come segue:

- dal PSC approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27/02/2007 e Variante adottata con Delibera di C.C. n. 222989/156 del 11/12/2018 pubblicata sul Burett n. 408 del 27/12/2018:
a "zona prevalentemente residenziale", regolamentata dall'art. 96 delle Norme tecniche di attuazione, città consolidata o in via di consolidamento Titolo IV Capo 3°.

Le aree ricadono all'interno dei contesti paesaggistici di area vasta, regolamentata dall'art.33 Co.3 delle Norme tecniche di attuazione, sistema paesaggistico ambientale Titolo II Capo 1°.

- dal RUE approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009,



pubblicato nel B.U.R il 26/08/2009 n.152 e successive modifiche:

- a “zona per tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1-2 piani fuori terra, SU1”, regolamentata dall’art.VIII.6.4 c 1 delle Norme tecniche di attuazione.

L’area in esame ricade all’interno di “contesti paesistici locali”, regolamentato dall’ IV.1.4. delle Norme tecniche di attuazione, sistema paesaggistico ambientale.

QUESITO n.9

Non sono in essere formalità, vincoli apparenti od oneri gravanti sul bene, oltre a quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

QUESITO n.10

L’unità è servita dall’allaccio elettrico, idrico e gas le cui spese annuali sono stimate in € 7.500,00.

QUESITO n.11

L’unità immobiliare è destinato a civile abitazione.

QUESITO n.12

Si allega Certificato di destinazione urbanistica.


QUESITO n.13

La costruzione dell’immobile oggetto di perizia è stata eseguita in virtù del Permesso di Costruire n. 429/07 del 10/08/2007 PG 15586/07; inizio lavori prot. 667/07 del 03/10/07.

Prima variante in corso d’opera per modifiche interne ed esterne PG 19433 del 06/03/2008; seconda variante in corso d’opera per modifiche interne PG 108557 del 10/11/09.

Richiesta di Certificato di Conformità Edilizia ed agibilità PG 43660 del 07/05/2010.

QUESITO n.14

L’ immobile, oggetto di stima, non è pienamente conforme ai citati atti autorizzativi ed alla posizione catastale, in quanto risulta mancante la porzione di portico insistente sul mappale n. 852 adiacente, al lotto de quo, di proprietà 

Risulta viceversa conforme la posizione catastale.

QUESITO n.15



Si veda Quesito n.4.

QUESITO n.16

L'unità immobiliare è censita al catasto urbano e terreni.

QUESITO n.17

Non vi sono variazioni d'uso.

QUESITO n.18

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di proprietà di immobile di tipo signorile costituito da villino a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, indipendente e dotato di ampia area cortilizia, situato nella primissima periferia di Ravenna.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e degli indici OMI, 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 il valore di €/mq 2.250,00 in considerazione dello stato di manutenzione del bene e tenuto conto anche dell'attuale mercato immobiliare.

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a 2.250,00 €/mq il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima viene pertanto determinato come segue.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale, al lordo delle murature, desunta dalle misurazioni effettuate in loco, è la seguente:

- $101,69\text{mq} + 87,25\text{mq} = 188,96\text{mq}$ di superficie ad uso abitazione, pari anche alla



superficie ragguagliata;

- 168,62mq di superficie ad uso terrazzo, loggia, balconi e porticato, pari a 50,58mq di superficie ragguagliata;
- 175,94mq di piano interrato uso autorimessa, pari a 87,97mq di superficie ragguagliata;
- 305,50mq di area cortilizia, pari a 30,55 mq di superficie ragguagliata;

Il totale della superficie commerciale è quindi pari a circa 358,06mq.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 100% della superficie lorda dei vani abitabili, del 50% delle autorimesse, del 25% delle eventuali superfici accessorie non comunicanti con i vani principali, del 30% di eventuali cantine e balconi fino a metri quadri 25 e del 10% della eventuale superficie cortilizia, fino al quintuplo della superficie dei vani principali.

Valore di mercato del bene oggetto di stima della nuda proprietà, comprensivo delle pertinenze esclusive e comuni

Mq 358,06 x 2.250,00€/mq **€ 805.635,00**

A cui detrarre il costo della pratica di sanatoria e la sanzione per la mancata realizzazione di porzione di portico stimato in **€ 3.000,00**

Valore netto **€ 802.635,00**

a cui detrarre il valore dell'usufrutto dei Sig.ri [REDACTED] **stimato**

secondo la tabella sotto riportata:

USUFRUTTUARI	DATA NASCITA	ANNI	% TITOLARITA' DIRITTO	% USUFRUTTO	% NUDA PROPRIETA'	VALORE USUFRUTTO	VALORE USUFRUTTO PRO QUOTA
	13/12/1945	74	0,25	0,35	0,65	281.050,00	70.262,50
	19/12/1941	78	0,75	0,30	0,70	240.900,00	180.675,00
							250.937,50
							VALORE USUFRUTTO



Valore netto € 552.062,50

Valore di mercato del compendio da inserire nel bando € 552.000,00

QUESITO n.19

Ipotesi non ricorrente nello specifico

QUESITO n.20

Signorile fabbricato indipendente a 2 piani fuori terra oltre al piano interrato composto da: ampio garage e servizio al piano interrato, cucina, ampio soggiorno, bagno, portico anteriore e posteriore e terrazza al piano terra; n. 3 camere da letto di cui una matrimoniale, 2 bagni, loggia, terrazza e balcone al primo piano.

QUESITO n.21

Non è possibile suddividere il compendio in più lotti.

QUESITI nn. 22-23-24

Vedasi allegati.

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

Contestualmente la presente relazione peritale di stima viene trasmessa e notificata all'esecutato 45 giorni prima dell'udienza del 20/11/2019.

Ravenna, 30/12/2019
Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
Ing. Stefano Salvotti

Allegati:



1. Visure catastali, visure storiche e planimetrie;
2. Documentazione fotografica;
3. Certificazione notarile;
4. Atto di provenienza;
5. Pratiche autorizzative;
6. Verbale di conferimento di incarico;
7. Pianta rilievi stato di fatto;
8. Certificato di stato civile;
9. Certificato di destinazione urbanistica.

