

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

IMMOBILIARE N. 27/2024 R.G.E.

PROMOSSA DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ING. STEFANO SALVOTTI

Via Medulino, 7 – 48123 Ravenna

Tel. 0544/400044

Fax. 0544/400112

Ravenna, 04/11/2024

**TRIBUNALE CIVILE DI
RAVENNA**

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

* * *

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 27/2024 R.G.E.**

Promosso da:

()

contro

ESECUTATI:

* * *

UDIENZA DEL 04/12/24 - ORE 11,00

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 03/06/2024 nominava lo scrivente Ing. Stefano Salvotti, con studio a Ravenna in Via Medulino, 7, Consulente Tecnico d'Ufficio, e nell'udienza del 05/06/2024 conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti integrati con il foglio di raccomandazioni relative allo svolgimento dell'incarico:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto

derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o

le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed

abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip *(sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo)*.

* * *

PREMESSA

In data 25/10/2024, il sottoscritto prendeva visione dello stato dei luoghi ed effettuava i dovuti accertamenti e misurazioni.

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

PRELIMINARMENTE

In primo luogo il CTU ha verificato che il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva che si allega alla presente.

Tale certificazione risale, per l'immobile al foglio 36, ad atto di acquisto derivativo (27/11/2003) antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Si conferma inoltre che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati

nella certificazione notarile.

Sono stati recepiti dal sottoscritto i certificati di stato civile degli esecutati:

risulta di stato libero

risulta divorziato

risulta di stato libero per decesso del coniuge

QUESITO n.1

L'immobile oggetto di pignoramento è così distinto:

Via XVII Novembre n. 38 Fraz. San Pancrazio - Russi

- Casa di civile abitazione abbinata, sita in Comune di Russi, frazione San Pancrazio, Via XVII Novembre n. 38, con annessa area cortilizia pertinenziale il tutto attualmente censito al NCEU del predetto Comune al foglio 36, mappale 511, sub 10, piano T-1-2, cat A/2, classe 2, vani 9,5, R.C € 1.054,86.

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Russi al Foglio 36, Part. 511 ente urbano di 971mq.

L'immobile confina con:

- Part.511 - sub 11 – ragioni - per 1/2 e ragioni – per 1/2;
- Part.510 – sub 2 – ragioni - per 1/1;
- Part.510 – sub 3 – ragioni – per 1/2 e ragioni – per 1/2;
- Part.510 – sub 5 – ragioni – e ;
- Part.510 – sub 16 – ragioni – .
- Part.514 - sub 3 – ragioni – per 1/2 e ragioni – per 1/2;
- Part.514 – sub 4 – ragioni – per 1/1;
- Part.514 – sub 6 – ragioni – per 1/2 e ragioni – per 1/2;
- Part.514 – sub 8 – ragioni – per 1/1;
- Part.514 – sub 14 – ragioni – per 1/2 e ragioni – ;
- Part.514 – sub 15 – ragioni – per 1/2 in regime di comunione dei beni con e per 1/2 in regime di separazione.

QUESITO n.2

Immobile Via XVII Novembre 38 – Fraz. San Pancrazio – Russi (RA)

Casa di civile abitazione sita nella frazione di San Pancrazio del Comune di Russi (RA).

L'immobile si sviluppa su 3 piani fuori terra ed è composto da:

piano terra con portico ed ingresso, servizio, bagno, lavanderia e tavernetta; piano primo con cucina/pranzo e balcone, soggiorno, due bagni, ripostiglio con balcone e due camere da letto; sottotetto parzialmente abitabile.

L'immobile è dotato di area cortilizia di proprietà.

Attualmente l'abitazione è adibita a casa famiglia per anziani e gli spazi interni sono stati così distribuiti:

piano terra con ingresso con portico, soggiorno con angolo cottura, lavanderia, ripostiglio, bagno e camera TV; piano primo composto da cinque camere, due bagni, disimpegno e ripostiglio; al piano sottotetto si trova una camera, un piccolo soggiorno, bagno e ripostiglio.

Edificio con telaio in conglomerato cementizio armato e tamponatura in laterizio intonacato.

Infissi in legno con doppi vetri e scuroni in legno, pavimenti in gres al piano terra, sottotetto e bagni, in legno al primo piano nelle camere da letto.

Riscaldamento con caldaia a gas e radiatori.

In alcune camere vi è l'aria condizionata a mezzo split a parete ed unità esterna.

Copertura in latero cemento con manto di copertura in coppi.

Lo stato manutentivo dell'immobile risulta essere discreto, si evidenziano alcuni distacchi di intonaco esterno a causa di umidità.

QUESITO n.3

La costruzione dell'immobile risale al 1984.

QUESITO n.4

Immobile Via XVII Novembre 38 – Fraz. San Pancrazio – Russi (RA)

Il fabbricato è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n.62/84 PG 2815, con rilascio del Certificato di abitabilità PG 52/84 del 15/12/1986.

Autorizzazione edilizia n 115/86 PG. 5362 del 13/11/1986 per perforazione pozzo freatico e Autorizzazione edilizia n. 93/89 PG 2564 del 29/07/1989 per pavimentazione area cortilizia e DIA PG 13492 del 18/10/2003 per manutenzione straordinaria (costruzione portico e cambio d'uso garage).

Si segnala che il sopralluogo ha evidenziato oltre ad una diversa destinazione d'uso dei locali

anche difformità delle partizioni interne ed alcuni scostamenti nelle misure di vani e finestre.

Tali difformità si riscontrano anche nella posizione catastale.

Quanto rilevato può essere sanato tramite pratica edilizia a sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004 art.17 c.1 e contemporaneo aggiornamento catastale.

Il costo stimato delle pratiche di sanatoria, compresi gli oneri sanzionatori ammontano a circa € 7.000,00.

QUESITO n.5

Si allega i Certificato di Destinazione Urbanistica.

QUESITO n.6

Immobile Via XVII Novembre 38 – Fraz. San Pancrazio – Russi (RA)

Immobile sito nel in Comune di Russi censito al Catasto Fabbricati del Comune di Russi al Foglio 36, mappale 511, sub 10, P T-1-2, cat A/2, classe 2, vani 9,5, R.C. € 1.054,86 – Via XVII Novembre n. 38 ed al Catasto Terreni del Comune di Russi al Foglio 36, Part. 511.

QUESITO n.7

Alla data del pignoramento, l'intera proprietà degli immobili oggetto di pignoramento è pervenuta da:

nato a Ravenna il 01/12/1954 – C.F. e nata a
Russi (RA) il 09/10/1955 – C.F. con atto di compravendita del
notaio Dott. Gian Paolo Toscano Rivalta in Ravenna del 27/11/2003, Repertorio n. 70334
Raccolta n. 15774, Registrato a Ravenna in data 02/12/2003 al n. 6158 e trascritto a Ravenna il
03/12/2003 ai nn. 27146/16903.

QUESITO n.8

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 sui beni in oggetto; alla data della certificazione notarile del 26/03/2024 (allegato) predisposto dal notaio Giulia Messina Vitrano e precisamente:

- ISCRIZIONE NN. 4442/937 del 22/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 08/02/08 - Numero di repertorio 17735/5576 Notaio GENTILINI ALBERTO Sede RUSSI (RA).
A favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – S.GEMINIANO E S.PROSPERO SPA – Sede Verona – Codice fiscale 03689960239 (Domicilio ipotecario eletto VERONA Piazza Nogara 2), contro nata il 26/05/1935 a LAGOSANTO (FE) Codice fiscale , nata il 27/07/1966 a FAENZA (RA) Codice fiscale , nato il 30/08/1960 a Cagliari Codice fiscale – Capitale € 260.000,00 Totale e 520.000,00 Durata 25 anni
Grava su Russi Foglio 36 Particella 511 Sub. 7
- ISCRIZIONE NN. 3575/569 del 23/02/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 22/02/2022 Numero di repertorio 1818/9322 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA.
A favore di AGENIZA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002N (Domicilio ipotecario eletto VIA MAGAZZINI POSTERIORI 28/X RAVENNA),
contro nata il 27/07/1966 a FAENZA (RA) Codice fiscale - Capitale € 42.186,16 Totale 84.372,32
Grava su Russi Foglio 36 Particella 750 Sub. 4, Russi Foglio 36 Particella 511 Sub 10
- ISCRIZIONE NN. 3699/591 del 01/03/2024 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 20/12/2023 Numero di repertorio 1129/2023 emesso da TRIBUNALE DI RAVENNA Sede RAVENNA
A favore di nata il 16/04/1959 a MASSA LOMBARDA (RA) Codice fiscale,
contro nata il 27/07/1966 a FAENZA (RA) Codice fiscale
capitale € 56.000,00 Totale € 70.000,00
Grava su Russi Foglio 368 Particella 511 Sub. 10, Russi Foglio 36 Particella 750 Sub. 4
- TRASCRIZIONE NN. 5504/4087 del 25/03/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/02/2024 Numero di repertorio 652 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Dr RAVENNA Sede RAVENNA
A favore di Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale
(Richiedente: BANCO BPM SPA PIAZZA F. MEDA N. 4 MILANO),

contro nata il 26/05/1935 a LAGOSANTO (FE) Codice fiscale ,
 nata il 27/07/1966 a FAENZA (RA) Codice fiscale ,
 nato il 30/08/1960 a Cagliari Codice fiscale
 Grava su Russi Foglio 36 Particella 511 Sub. 7.

QUESITO n.9

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

Immobile Via XVII Novembre 38 – Fraz. San Pancrazio – Russi (RA)

Part. 511 - Sub 10

- mq 109,09 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie ragguagliata);
- mq 101,25 di superficie al P.T ad uso servizi con altezza 2,40m pari ad una superficie ragguagliata di 50,62 mq;
- mq 17,41 di superficie ad uso balconi pari ad una superficie ragguagliata di 5,22 mq;
- mq 83,10 di superficie al P2 ad uso sottotetto pari ad una superficie ragguagliata pari a 41,55 mq;
- mq 373,59 di superficie cortilizia, pari ad una superficie ragguagliata di 37,36 mq;
- mq 9,25 di superficie al P.T uso portico pari ad una superficie ragguagliata di 2,77 mq.

Il totale della superficie ragguagliata è quindi pari a circa 246,61 mq.

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, balconi e sottotetti 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 in piena proprietà per l'intero (1/1).

Part. 511 – Sub 10

Mq 246,61 x 1.200,00€/mq = € **295.932,00**

Valore di mercato in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto (1/1) € **295.932,00**

A tale valore occorre detrarre le spese indicate per la regolarizzazione urbanistica e catastale

stimate in	€	7.000,00
------------	---	----------

Valore totale del compendio	€	288.932,00
------------------------------------	---	-------------------

Valore di mercato del compendio da inserire nel bando	€	289.000,00
--	---	-------------------

QUESITO n.10

Per l'immobile oggetto di pignoramento si ritiene impossibile effettuare una vendita in lotti come peraltro già indicato.

QUESITO n.11

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato e destinato a casa famiglia senza regolare contratto di locazione che risulta risolto in data 31/03/2021.

Il sottoscritto, su richiesta del custode ritiene che il valore dell'affitto possa attestarsi a circa €/anno 15.000,00 pari ad una mensilità di €/mese 1.250,00.

QUESITO n.12

Non risulta in essere alcuna procedura espropriativa degli immobili.

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 30 giorni prima dell'udienza del 04/12/2024.

Ravenna, 04/11/2024

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. Certificati di stato civile eseguiti;
9. Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Russi
10. Visura Agenzia delle Entrate