

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 124/2023

Giudice dell'Esecuzione:

DOTT. SAMUELE LABANCA

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobili del 26.09.2023, Rep. n°. 2644, trascritto a Ravenna in data 15/11/2023 al Registro particolare n. 15687 e Registro generale n. 21490, sono stati pignorati i seguenti beni immobili:
“Unità immobiliare sito nel Comune di Fusignano (Ra) Piazza Calcagnini n. 14, distinta al catasto fabbricato al foglio 22, mappale 2142 sub. 6 piano T-1, cat. A/2 Classe 3 vani 6 r.c. 666,23”.



CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

L'immobile a destinazione d'uso residenziale, oggetto del pignoramento, è sito nel Comune di Fusignano (Ra), al primo piano di un fabbricato sito in Piazza Calcagnini n. 14 (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano, al Foglio 22, map. 2142, sub. 6).

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto, risalente al 1965, si trova nel centro storico di Fusignano, nell'immediata vicinanza di Piazza Arcangelo



Corelli, e facilmente raggiungibile dalle vicine Lugo e Bagnacavallo.

L'immobile risulta composto da un ingresso, due camere (di cui una con accesso al terrazzo), un bagno, una cucina, un soggiorno e un ripostiglio. Dal terrazzo si accede anche ad un ripostiglio esterno.

Inoltre, annesso all'appartamento è presente un ripostiglio e una tettoia siti nel piano terra del fabbricato, a cui si accede dalla corte comune.

Sono presenti beni comuni non censibili:

- corridoio d'ingresso al fabbricato;
- passo carraio su Via Garibaldi;
- corte interna;
- vano scala.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile si trova in uno stato di conservazione mediocre; l'appartamento presenta evidenti problemi di perdite, in particolare nell'angolo murario tra disimpegno, cucina e bagno, Tale perdita probabilmente è causata da una tubazione di scarico dell'appartamento soprastante che passa all'interno del muro dell'appartamento oggetto di pignoramento.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è di **mq. 161,35 circa**, così costituita:

- Piano primo:
 - Locali principali mq. 87,04
 - Ripostiglio mq. 18,99
 - Terrazza mq. 23,84
- Piano terra:



- Ripostiglio mq. 3,37
- Tettoia mq. 2,22



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente i beni risultano intestati a:

- **XXX (esecutato)**, C.F. XXX, **proprietà per 1/2**;
- **XXX (esecutato)**, C.F. XXX, **proprietà per 1/2**;

e risultano così identificati:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano, Prov. RA, Fg. 22, map. 2142, sub. 6**, Piazza Calcagnini n. 14, piano T-1, cat. A/2, Classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 666,23.

Il bene confina con: muri perimetrali esterni, beni comuni non censibili (fg. 22, map. 2142, sub. 1, 3), ragioni XXX (fg. 22, map. 2142, sub. 8), ragioni XXX (fg. 22, map. 2142, sub. 7), ragioni XXX (fg. 22, map. 2142, sub. 13), ragioni XXX (fg. 22, map. 2142, sub. 14), ragioni XXX (fg. 22, map. 156, sub. 8), salvi altri.



ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Vincenzo Palmieri di Lugo del 30.10.2007, Rep. n° 348129, registrato a Lugo il 05.11.2007 al n. 5986, trascritto in data 06.11.2007, si rileva che: *“L'immobile in oggetto viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte compratrice e quale risulta dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle due pertinenze, alle azioni che*



lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, i particolare con la comproprietà dei mappali 2142 sub 1 (ingresso, corte e passo carrabile BCNC ai subb 4-5-6-7-8-9-10-11-12) e 2142 sub 3 (vano scale BCNC ai subb 6 e 8)".



CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi in quanto sono presenti alcune difformità di lieve entità, quali la chiusura della porta tra soggiorno e cucina, e la successiva apertura della porta d'accesso alla cucina dal disimpegno.

Si ritiene necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali. A tal proposito si rimanda alle tavole di confronto in allegato tra Stato di Fatto e Stato Autorizzato e Stato di Fatto e Catasto.



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

Il bene in oggetto risulta attualmente essere intestato a:

- **XXX (esecutato)**, nata in XXX il XXX, C.F. XXX, **proprietà per 1/2;**
- **XXX (esecutato)**, nato in XXX il XXX, C.F. XXX, **proprietà per 1/2.**

Dal certificato contestuale Anagrafico di nascita, di Cittadinanza, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia, richiesto al Comune di Fusignano, ricevuto in data 25.03.2024, risulta quanto segue:



- la famiglia anagrafica risulta così composta:
 - XXX, si veda sopra;
 - XXX, si veda sopra;
 - XXX, nato a XXX il XXX, c.f. XXX;
 - XXX, nata a XXX il XXX, c.f. XXX;
 - XXX, nato a XXX il XXX, c.f. XXX;
- XXX e XXX risultano aver contratto matrimonio il XXX a XXX;
- risultano residenti a XXX in XXX.

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Vincenzo Palmieri di Lugo del 30.10.2007, Rep. n° 348129, registrato a Lugo il 05.11.2007 al n. 5986, trascritto in data 06.11.2007, si rileva che: *“XXX e XXX dichiarano di essere coniugati e di trovarsi in regime di separazione assoluta.”*

Per quanto riguarda i versamenti I.M.U. T.A.S.I. è stata richiesta la certificazione relativa al loro pagamento all'Ufficio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna Settore Entrate Comunali. Si riporta di seguito quanto riportato nella comunicazione ricevuta tramite mail del 25.03.2024 relativamente ai contribuenti XXX e XXX: *“fino al 17/09/2015, data in cui i contribuenti sono emigrati all'estero, l'IMU non era dovuta, in quanto residenti nell'abitazione di Piazza Calcagnini. Dal 17/09/2015 non risulta versata alcuna imposta per l'immobile”.*

“il Comune può solo rilevare l'assenza dei versamenti, non certificare che



questi non siano dovuti. Il contribuente potrebbe aver versato a Comune incompetente o non aver compilato correttamente il modello F24 per cui gli importi non sono stati rendicontati in maniera puntuale.”

Di seguito si riportano gli importi dovuti per gli anni oggetto di imposizione, ovvero a partire dal 17/09/2015:

2015	€ 148,00
2016	€ 593,00
2017	€ 593,00
2018	€ 593,00
2019	€ 593,00
2020	€ 593,00
2021	€ 593,00
2022	€ 593,00
2023	€ 593,00

Gli importi sopra indicati sono riferiti al singolo contribuente, ovvero in quota del 50% della proprietà.



PROVENIENZA DEI BENI

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Vincenzo Palmieri di Lugo del 30.10.2007, Rep. n° 348129, registrato a Lugo il 05.11.2007 al n. 5986, trascritto in data 06.11.2007, si rileva che: *“a base dei prestabiliti accordi la Signora XXX spontaneamente vende ai signori XXX e XXX che acquistano pro indiviso in parti uguali: porzione di fabbricato in Fusignano Piazza Calcagnini costituita da appartamento al piano primo con ripostiglio e tettoia al piano terra, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 22 mappale: 2142 sub 6 Piazza Calcagnini n. 14 p.T-1 categoria A/2 classe 3 vani 6 sup.cat.mq. 113 R.C. Euro 666,23. [...] L'immobile in oggetto viene*



alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte acquirente e quale risulta dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art.1117 e segg. del C.C., in particolare con la comproprietà dei M.2142 sub 1 (ingresso, corte e passo carrabile BCNC ai subb 4-5-6-7-8-9-10-11-12) e M.2142 sub 3 (vano scale BCNC ai subb 6-8). La vendita è inoltre fatta sotto l'osservanza di tutti i patti, clausole, condizioni e servitù così come costituiti e/o richiamati nel rogito Notaio Marisa Argelli del 26.01.2001 rep.30794/5688 registrato a Lugo il 09.02.2001 al n.156 e trascritto a Ravenna il 09.02.2001 art.1489-1490, e che per quanto pertinenti ed attuali si vogliono come qui riportati parola per parola ed in particolare sotto l'osservanza della servitù di passaggio onde accedere dal e al locale centrale termica facente parte della porzione immobiliare distinta con il M.2142/4, accessibile unicamente attraverso il vano ripostiglio facente parte dell'unità immobiliare censita in il M.2142/6 oggetto di vendita.”



ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 26.03.2024)

ISCRIZIONI

Art. 6275 del 06.11.2007

**IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO**



ISCRIZIONE: € 135.000,00

SORTE: € 90.000,00

GRAVA in Fusignano (RA) Piazza Calcagnini 14 di Fusignano (RA) al F.22
M.2142/6

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 15687 del 15.11.2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

ATTO GIUDIZIARIO del 17.10.2023 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE
RAVENNA Repertorio 2644.

OSSERVAZIONI: da relazione redatta in data 26.03.2024 dallo Studio XXX
si osserva che *“nella nota di trascrizione del pignoramento
art.15687/15.11.2023 è stato indicato, quale specie dell’atto, “Atto
esecutivo/cautelare in rinnovazione” invece di “atto esecutivo/cautelare”.*
*Si precisa che dalla lettura della certificazione notarile ricevuta si evince che
risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio ai
sensi dell’art.2650 c.c.”.*



REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura scontrerà 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

Si è proceduto ad effettuare una ricerca delle pratiche edilizie relative agli immobili eseguendo una ricerca e successivo accesso agli atti presso l'archivio dell'Unione della Bassa Romagna per prendere visione e copia delle pratiche edilizie di seguito citate:

- Licenza di costruzione n°2049 rilasciata il 03/02/1965 **Prot. n. 491** per “la demolizione e ricostruzione di fabbricato in Pizza Calcagnini” presentata da XXX;
- Licenza edilizia n°2063 in variante alla n°2049, rilasciata il 05/03/1965 **Prot. n. 1102** per “variante prospetto e sopralzo proservizi al fabbricato in Piazza Calcagnini” presentata da XXX;
- Manutenzione straordinaria n°959 del 02/06/1987 **Prot. n. 3886** per “Tinteggiatura esterna del fabbricato” presentata da XXX;
- Concessione a sanatoria ex Art. 13 Legge 28/02/85 n°47, n° pratica edilizia 4714, Prot. n. 5101 del 03/06/2000 per “Concessione a sanatoria ex Art. 13 Legge 28/02/85 n°47 del 28/02/1985” presentata da XXX;
- Concessione edilizia n°5231 del 12/12/2001 **Prot. n. 10170** per opere di “Ristrutturazione e cambio d'uso di parte di fabbricato per ricavo di due alloggi di civile abitazione” presentata da XXX. Questa pratica non interessa direttamente opere eseguite sul bene oggetto di stima ma autorizza la chiusura della porta tra il sub. 14 e il ripostiglio del sub.6;



La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare risale al 1965.

Dal confronto con lo stato dei luoghi, riscontrato durante il sopralluogo del 21/03/2024 e quanto riportato nelle tavole delle pratiche edilizie Sanatoria ex art. 13 n. 4713/2001 presentata presso il Comune di Fusignano, **si sono riscontrate le seguenti discrepanze:**

- la porta di accesso alla cucina è stata spostata, rispetto alla posizione della pratica di riferimento, dalla camera da pranzo al disimpegno.

Si specifica che, come evidenziato nei disegni allegati, la porta presente nel ripostiglio al piano terra e rappresentata nello stato autorizzato sovrapposto al rilievo è stata chiusa regolarmente con pratica n°5231 del 2001, per lavori di ristrutturazione di unità non oggetto della presente perizia.

Tali discrepanze necessitano di una pratica di sanatoria tipo CILA (o SCIA).

Si ritiene che non ci siano difformità che impediscano la commercializzazione del bene.

Urbanisticamente i beni oggetto di stima sono inseriti in un'area destinata dal **Piano Strutturale Comunale Associato (PSC)** dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna. Il PSC è stato adottato con delibera di C.C. n. 69 del 24/07/2008, approvato con delibera di C.C. n. 31 del 02/04/2009 e pubblicato BUR n. 106 del 17/06/2009. La variante art. 32 L.R. 20/2000 è stata adottata con delibera di C.C. n. 68 del 16/11/2017. In particolare:

-Tavola 1.FU "Schema di assetto strutturale degli insediamenti e



della mobilità” l’immobile ricade in “*Confini comunali*” e nell’assetto strategico del sistema insediativo “*Centri storici*”;

- Tavola 2.FU “Schema spaziale per la valorizzazione delle risorse ambientali e storico culturali” l’immobile ricade in “*Confini comunali*” e “*Centri storici*”;

- Tavola 4.FU “Schema di assetto strutturale” l’immobile ricade in “*Confini comunali*” e “*Centri storici secondo la definizione della L.R. 20/2000 (art. 5.1)*”.

Il bene oggetto di stima è inserito in un’area destinata **Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.) Comune di Fusignano**, adottato con atto di Consiglio Comunale n. 24 del 31.03.2011, approvato con atto del Consiglio Comunale n. 37 del 10.05.2012 e pubblicato con atto BUR n. 127 del 18.07.2012. In seguito Variante modifica generale art. 33 L.R. 20/2000 Adottato con atto di Consiglio Comunale n. 70 del 16.11.2017. Il bene oggetto ricade nella:

- Tavola 1.LU3: “Ambienti normativi” l’immobile ricade in “ACS – *Centri storici (art. 5.1 PSC)*” e “*Perimetro del centro storico (art. 5.1)*”;

- Tavola 3.FU: “Disciplina della Città Storica: categoria di tutela e unità di intervento” l’immobile ricade in “*Centro storico (Art. 5.1)*” e nella zona “*D1 – Unità edilizie che pur non presentando caratteristiche di pregio storico-architettonico, o pur essendo costruzioni o ricostruzioni moderne, sono tuttavia compatibili e congruenti con l’impianto urbanistico e con i caratteri morfologici del tessuto storico, e sono quindi da consolidare nel loro rapporto con il contesto (TIT. IV – capo 4.1 art 4.1.2*



comma 9)".

-Tavola FU3 CUT: "Tavola dei Vincoli" l'immobile ricade in "Centri storici (Scheda dei vincoli SCT03)", "Approfondimento aree di terzo livello (studio MS) (Scheda dei vincoli VS13) – Indice di liquefazione medio", "Corsi d'acqua naturali – Alluvioni poco frequenti (P2) (Scheda dei vincoli VS07)".



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo del 21.03.2024 l'immobile risultava libero, vuoto e sgombro da ogni tipo di arredo e oggetti personali dei proprietari.



DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

L'immobile a destinazione d'uso residenziale, oggetto del pignoramento, è sito nel Comune di Fusignano (Ra), al primo piano di un fabbricato sito in Piazza Calcagnini n. 14 (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano, al Foglio 22, map. 2142, sub. 6).

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto, risalente al 1965, si trova nel centro storico di Fusignano, nell'immediata vicinanza di Piazza Arcangelo Corelli, e facilmente raggiungibile dalle vicine Lugo e Bagnacavallo.

L'immobile risulta composto da un ingresso, due camere (di cui una con accesso al terrazzo), un bagno, una cucina, un soggiorno e un ripostiglio. Dal terrazzo si accede anche ad un ripostiglio esterno.



Inoltre, annesso all'appartamento è presente un ripostiglio e una tettoia siti nel piano terra del fabbricato, a cui si accede dalla corte comune.

Sono presenti beni comuni non censibili:

- corridoio d'ingresso al fabbricato;
- passo carraio su Via Garibaldi;
- corte interna;
- vano scala.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile si trova in uno stato di conservazione mediocre; l'appartamento presenta evidenti problemi di perdite, in particolare nell'angolo murario tra disimpegno, cucina e bagno, Tale perdita probabilmente è causata da una tubazione di scarico dell'appartamento soprastante che passa all'interno del muro dell'appartamento oggetto di pignoramento.

STRUTTURA EDIFICIO

- **Strutture Verticali** muratura.
- **Strutt. Orizz. (Solai)** solai in laterocemento.
- **Copertura** a falde.

• FINITURE ESTERNE

- **Pareti Esterne** intonacate e tinteggiate, fronte strada Piazza Calcagnini è presente un rivestimento che ricopre il piano terra del civico 13 (sopra il quale si trova l'appartamento oggetto di stima), lato interno intonaco rovinato nella facciata verso il vicino (terrazza e ripostiglio). Parte della corte interna è in muratura con mattone a vista e mentre in parte intonacata.
- **Porta ingresso al condominio** in legno.



- **Porta di accesso all'appartamento** in legno.
- **Pavimentazione esterna corte** ghiaia.
- **FINITURE INTERNE APPARTAMENTO**
- **Pareti Interne** pareti intonacate e tinteggiate. Sono inoltre presenti rivestimenti in ceramica in cucina.
- **Porte Interne** legno tamburato e vetro.
- **Finestre e porte-finestre** in pvc con vetrocamera. Inferriata, con segni di ruggine, presente solo nella finestra che si affaccia sulla terrazza dell'unità immobiliare.
- **Oscuranti** tapparelle in pvc e cassonetto in legno. Scuro in legno nella porta-finestra di accesso alla terrazza.
- **Pavim. Interne** in marmette.
- **Pavimento terrazza** in gres.
- **Bagno** dotati di wc, bidet, lavabo e doccia. Rivestimenti sono in ceramica.
- **IMPIANTI** gli impianti idrico/sanitario, elettrico, riscaldamento, caldaia presenti, sono sottotraccia. Non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti.

La caldaia modello BAXI si trova nel ripostiglio accanto alla porta d'ingresso all'appartamento. Non è stato possibile reperire certificati di conformità degli impianti.

Si segnalano perdite (riportate anche in relazione fotografica) dagli impianti idrici dell'appartamento soprastante quello oggetto di stima, in particolare si rilevano delle perdite in corrispondenza dell'angolo tra



cucina, disimpegno e bagno. Si ipotizza che all'interno del muro possa passare un tubo di scarico, proveniente dall'appartamento al piano secondo, e che possa avere delle perdite che si manifestano con macchie e distacco dell'intonaco nell'appartamento oggetto di stima.

ACCESSORI

- **Ripostiglio e tettoia:** al piano terra sono presenti un ripostiglio e una tettoia accessibili dalla corte comune. La struttura verticale è la medesima del corpo di fabbrica che costituisce l'intero edificio, in quanto costruiti nello stesso anno: si tratta di muratura. Il solaio nella zona del ripostiglio risulta in laterocemento. La copertura della tettoia invece è in eternit.
- **Ripostiglio:** al piano primo è presente un ripostiglio a cui si accede attraverso il terrazzo dell'unità immobiliare. La porta d'ingresso è in legno tamburato segnata dal tempo e dagli eventi atmosferici. La struttura è in muratura mentre il manto di copertura è in eternit. È presente un camino.
- **Terrazza:** l'unità immobiliare è dotata di terrazza accessibile solamente da una delle camere. Il pavimento è realizzato con piastrelle in gres. Il parapetto metallico esistente presenta segni di usura dati dal tempo (ruggine e distacco della vernice in alcuni punti). Le lattonerie della terrazza appaiono ammalorate. L'intradosso della terrazza è caratterizzato dal distacco di una piccola porzione di intonaco in un angolo.

CONSIDERAZIONI GENERALI



Il fabbricato di cui fa parte l'immobile si trova in uno stato di conservazione mediocre; l'appartamento presenta evidenti problemi di perdite, in particolare nell'angolo murario tra disimpegno, cucina e bagno, Tale perdita probabilmente è causata da una tubazione di scarico dell'appartamento soprastante che passa all'interno del muro dell'appartamento oggetto di pignoramento.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è di **mq. 161,35 circa**, così costituita:

- Piano primo:
 - Locali principali mq. 87,04
 - Ripostiglio mq. 18,99
 - Terrazza mq. 23,84
- Piano terra:
 - Ripostiglio mq. 3,37
 - Tettoia mq. 2,22



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 dall'"Osservatorio immobiliare 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 dei beni in oggetto, considerato nello stato occupazionale attuale (con contratto di affitto), sarebbe il seguente:

• **Immobile residenziale – fg. 22, map. 2142, sub. 6 (sup. commerciale mq 161,35) = € 161.350,00;**



Si nota che alcuni ambienti relativi al fabbricato residenziale sono stati valutati con un livello di qualità inferiore al 100% (come da tabella di stima sottostante).

Considerando la presenza di difformità riscontrate si ritiene di dover detrarre un importo ipotizzato pari a € 3.000 per la presentazione di una pratica edilizia, aggiornamento catastale (e/o eventuali sanzioni), ed un importo pari a € 4.000 per la sistemazione delle perdite angolo disimpegno. Il valore commerciale dell'immobile si valuta pertanto pari a **€ 154.350,00**.

Considerato però 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:

€ 130.147,50 (centotrentamilacentotrentasette/50).



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

Casola Valsenio, 27 marzo 2024

il CTU

ing. Marco Campoli

