

## **TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

*ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

---

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 99/2023 R.G.E**

PROMOSSO DA

\_\_\_\_\_

CONTRO

\_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_

## **RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

TECNICO INCARICATO:

**ARCH. FRANCESCA BRUNETTI**

via Gaudi, 4 - 48124 Ravenna

Tel. 3388268416

[Mail architettobrunetti@hotmail.it](mailto:architetto Brunetti@hotmail.it), [PEC francescabrunetti@pec.it](mailto:francescabrunetti@pec.it)

Ravenna, Marzo 2024

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

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

\*\*\*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 99/2023 R.G.E.**

Promosso da:

\_\_\_\_\_  
(RAPPRESENTATA DALL' AVV. \_\_\_\_\_ )

contro

\_\_\_\_\_ **E** \_\_\_\_\_

\*\*\*

**UDIENZA DEL 10/04/2024 - ORE 9.50**

\*\*\*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (All. 7):

- beni intestati a:
  - \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, CF. \_\_\_\_\_ - **per la quota di 1/2 di proprietà;**
  - \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, CF. \_\_\_\_\_ - **per la quota di 1/2 di proprietà;**

dei seguenti beni:

- **Sez. Urb. SA, Foglio 80, Particella 1801, sub.2**, P.1, Cat. A/4, cl. 3, vani 5,5, Sup. catastale 82 mq., Totale escluse aree scoperte 82 mq., R.C. € 426,08, Via Tomaso Gulli 147 – Ravenna;

L'unità immobiliare, insiste sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna:

- Foglio 80, Particella 1801, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 985.

Si specifica che non è presente l'elaborato planimetrico ma dalla planimetrica dell'appartamento di può dedurre che vi è una lavanderia di uso comune.

### **CONFINI**

La u.i. residenziale confina con la part.1800 (Ente Urbano), con la part.1291 (Ente Urbano), con la part.726 (Ente Urbano) e con la via Tomaso Gulli, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

### **OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIÙ LOTTI**

A parere della scrivente, considerando che il compendio della procedura consiste in n.1 unità immobiliare a destinazione residenziale, non risulta possibile suddividerlo in più lotti.

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE**

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo, di complesso condominiale, con annessa cantina esclusiva al piano seminterrato, oltre alla corte comune circostante il fabbricato, sita nel Comune di Ravenna, via Tomaso Gulli, 147 - in zona prevalentemente residenziale, più precisamente trattasi di:

- **Abitazione**: posta al piano 1° composta da: ingresso, soggiorno/pranzo , cucina, n.2 camere da letto, bagno, balcone verandato e servizio (cantina) al piano seminterrato.

#### **Superfici:**

- **Abitazione**: circa mq. 74 e servizi mq. 15 circa;

**Superficie commerciale totale: mq. 78,5**

### **PROPRIETÀ**

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue (*All. 6*):

- \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, CF. \_\_\_\_\_ - **per la quota di 1/2 di proprietà;**
- \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, CF. \_\_\_\_\_ - **per la**

**quota di 1/2 di proprietà:****RESIDENZA E STATO CIVILE ESECUTATI**

Dall'indagine anagrafica oggi svolta, si evince che entrambe gli esecutati risiedono presso altri immobili, come da certificati di residenza allegati (All. 2).

Nell'immobile oggetto di pignoramento, risultano risiedere, secondo la documentazione estratta dal Comune di Ravenna Uff. Anagrafe, i Sig.ri \_\_\_\_\_, la moglie \_\_\_\_\_ e la figlia minorenni, oltre al Sig. \_\_\_\_\_.

Inoltre, sempre dalla documentazione richiesta ed estratta dai registri di Stato Civile del Comune di Ravenna non risulta alcun atto di matrimonio riferito ai signori esecutati.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

In sede di sopralluogo era presente la Sig.ra \_\_\_\_\_ residente presso l'immobile.

Sulle base delle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, è stato rinvenuto il seguente contratto di locazione (All. 11):

- Contratto di affitto di immobile ad uso abitativo n.780, serie 3t, registrato in data 27/01/2001 presso l'Ufficio di Ravenna, nel quale si conviene e stipula quanto segue:

*“ Tra i Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ [...] - di seguito denominati parte locatrice. E il Sig. \_\_\_\_\_ [...] di seguito denominato parte conduttrice*

*SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE:*

*1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice ad esclusivo uso di abitazione, l'immobile sito in Ravenna via Tommaso Gulli n.147 consistente in un appartamento al piano primo, composto da soggiorno, cucina, 2 letto matrimoniale, bagno, terrazzo verandato e cantina la piano terra. Identificato al catasto dei fabbricati nel Comune di Ravenna al Foglio 80, Particella 1801, Sub.2, Z. Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 82mq., Rendita 426,08.*

*2. La durata della locazione è pattuita in anni quattro dal 01/01/2021 al*

*31/12/2024. Il locatore, in ottemperanza al disposto dell'art. 2 c.1 della legge n.431 del 09/12/98, rinuncia alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza fatto salvo il caso in cui al termine dei primi 4 anni il locatore medesimo intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art.3 della legge di riforma. [...]*

*Il conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di mesi 3 da comunicare con lettera raccomandata A/R.*

*3. Le parti pattuiscono il canone annuo in € 2.400,00, oltre a spese condominiali. Il canone dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate di €200,00, da versare a mano alla parte locatrice la quale rilascerà regolare ricevuta.*

*[...]*

*6. Ai sensi dell'art.9 L.392/78 le spese per i servizi di energia elettrica, telefono, gas, e la tassa comunale dello smaltimento dei rifiuti, sono a carico del conduttore per tutto il periodo della locazione, compresa la pulizia annuale della caldaia. [...]*

*8. Il conduttore non può sublocare né totalmente né parzialmente l'immobile salvo successivo consenso del locatore prestato in forma scritta.”*

Rimandando in ogni caso ad ogni successivo approfondimento dal punto di vista giuridico e alle conseguenti decisioni del Giudice, alla luce di quanto sopra esposto ed in riferimento alla data di registrazione del contratto, si ritiene il medesimo opponibile alla procedura, in quanto registrato in data anteriore al pignoramento immobiliare.

### **Conguità canone**

In merito alla congruità del canone locativo rispetto ai riferimenti di mercato, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale determinata nonché ai valori di riferimento forniti dalla Tabella dell'O.M.I. Anno 2023 – I semestre – riportante per il Comune di Ravenna, Semicentrale/CINTURA ALLA ZONA CENTRALE, codice di zona C1, Microzona 0, riportante i valori delle locazioni:

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

€/mq/mese 5,5/6,2

Ciò stante, si assumono i seguenti prezzi unitari, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione €/mq/mese 5,85

Può conseguentemente determinarsi il seguente canone mensile:

canone di locazione dell'abitazione	mq	78,50	x €/mq/mese	5,85	€ 459,23
canone locativo dell'immobile <sup>1</sup>					450

**Si ritiene pertanto il canone del contratto di locazione citato non congruo** rispetto ai riferimenti di mercato.

Si fa inoltre presente che sulla base di quanto dichiarato, in sede di sopralluogo dalla moglie dell'intestatario del contratto di locazione, la cifra corrisposta mensilmente (discordante del canone mensile dichiarato nel contratto di locazione registrato) risulta in effetti vicina al valore congruo di calcolo e non in linea con quanto citato nel contratto.

### PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di compravendita (*All. 6*) autenticata nelle firme dal Notaio Visco Valerio di Ravenna, in data 17/01/2008, Rep. n. 37651/10065, trascritto a Ravenna il 24/01/2008 al n. 1230, con il quale gli esecutati, ½ ciascuno, acquistavano la piena proprietà del presente immobile – *porzione di fabbricato sito in via T. Gulli n.147 e precisamente appartamento posto al piano primo composto di vani utili tre oltre a servizi ed accessori con cantina posta al piano terra oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti dell'intero stabile comuni* – censito al catasto fabbricati del Comune di Ravenna, fg.80, mapp.le 1801, sub.2 - dai Sig.ri \_\_\_\_\_ CF. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ CF. \_\_\_\_\_.

Precedentemente l'immobile pignorato pervenne ai Sig.ri \_\_\_\_\_ CF. \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Valore approssimato alle decine di Euro inferiori o superiori

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ CF. \_\_\_\_\_, in parte per successione di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e deceduto il \_\_\_\_\_ giusta denuncia reg. Ravenna in data 08/08/1991 al n.19 vol. 897 e trascritto in data 26/03/1992 all'art.3315, ed in parte per successione di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e deceduta in data \_\_\_\_\_ giusta denuncia reg. a Ravenna in data 24/10/2007 al n.1 vol. 1134 trascritto in data 12/11/2007 all'art. 16186.

In precedenza l'immobile era pervenuto ai Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, per i diritti di ½ ciascuno di piena proprietà, con atto di compravendita a rogito del dott. Manso Mario, funzionario dello IACP della Provincia di Ravenna, stipulato in data 17/02/1979 rep.18064 e trascritto a Ravenna il 14/03/1979 al n.3315.

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

Dall'atto di compravendita (*All. 6*) autenticata nelle firme dal Notaio Visco Valerio di Ravenna, in data 17/01/2008, Rep. n. 37651/10065, trascritto a Ravenna il 24/01/2008 al n. 1230, con il quale gli esecutati acquistavano la piena proprietà del seguente immobile:

*“- porzione di fabbricato sito in via T. Gulli n.147 e precisamente appartamento posto al piano primo composto di vani utili tre oltre a servizi ed accessori con cantina posta al piano terra oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti dell'intero stabile comuni- censito al catasto fabbricati del Comune di Ravenna, fg.80, mapp.le 1801, sub.2”*

e dal quale si evince che:

*“ L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come compete alla Parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e possesso, con tutte le garanzie di legge per i casi di evizione o molestia, libero da censi, livelli, trascrizioni pregiudizievoli od altri oneri, nonché da ipoteche. La compravendita viene convenuta a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive o passive se e come esistono, senza altre riserve che quelle espressamente convenute con il presente atto.[...] ”*

Appaiono inoltre quali parti comuni agli immobili tutte le parti, spazi ed accessori comuni ai sensi degli art. 1117 e seguenti del C.C.

### **OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**

Non risulta per il gli immobili in oggetto nulla da segnalare.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Fermo restando quanto scritto nella certificazione notarile del Dott.Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, datata 29/09/2023 redatta su incarico del precedente, la scrivente ha quindi approfondito la verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli (All.1) trascritti o iscritti relativamente agli esecutati successivamente alla certificazione notarile. Dalle ispezioni svolte sino alla data del 18/12/2023 non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE**

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, resta valido quanto scritto sopra nel paragrafo “Atti pregiudizievoli”.

### **REGIME FISCALE**

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

### **VINCOLI**

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti. (All.4)

Il R.U.E. vigente, inserisce le unità immobiliari oggetto del presente procedimento di esecuzione all'interno dei seguenti ambiti :

- RUE 2
  - Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b - [Art.IV.1.13](#)
  - Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna - [Art. IV.1.4 c2](#)

- Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere - [Art.VIII.6.9](#)

Inoltre, il P.S.C. vigente, inserisce le unità immobiliari oggetto del presente procedimento di esecuzione all'interno dei seguenti ambiti :

- PSC 3
  - Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta - [Art.II.1°33 C.3](#)
  - Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale - [Art.VI.3°96](#)

Inoltre non risultano altre formalità, vincoli od oneri, gravanti sul bene, che risulterebbero non opponibili dall'acquirente.

#### **INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO**

Sulla base delle indagini effettuate presso il Comune di Ravenna sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi agli immobili oggetto di esecuzione (*All. 10*):

- Concessione edilizia PG. 10640/51 del 22/05/1951 per costruzione di n.16 alloggi - Istituto Autonomo case popolari e relativa Agibilità PG.7988/54 del 10/05/1954;
- Condono n.11841 del 27/03/1986 per tamponamento loggia per ricavo veranda in u.i. al piano primo [sub.2] - Concessione a sanatoria PG.32017 del 24/06/1986 e relativa Agibilità del 22/07/1992;
- Condono n.16232 del 29/09/1986 per modifiche esterne dell'intero edificio - Concessione a sanatoria PG.69635 del 31/12/1986 e relativa Agibilità del 12/10/1992;
- Autorizzazione per installazione di nuovo impianto termico condominiale - PG.26015/95 del 28/08/95.

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati, sulla base del sopralluogo svolto nell'unità, si ritiene di riferire le seguenti difformità:

- lievi difformità dimensionali di alcuni vani
- assenza di alcune partizioni interne quali vani tecnici (tipo cavedi) nella cucina

In conclusione, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene prudenzialmente necessario considerare le seguenti attività di regolarizzazione:

- regolarizzazione attraverso pratica in sanatoria (CILA in sanatoria) delle difformità sopradette, con rappresentazione delle parti eventualmente in sanatoria ex art. 19 bis L.R. 23/2004

Si ritiene pertanto di considerare a titolo indicativo, preliminare e forfettario un deprezzamento pari a €5.000,00, inerente per spese tecniche, verifiche, oblazioni, diritti.

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO**

Non necessario.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

#### **Caratteristiche estrinseche:**

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo, di complesso condominiale, con annessa cantina esclusiva al piano seminterrato, oltre alla corte comune circostante il fabbricato, sita nel Comune di Ravenna, via Tomaso Gulli, 147 - in zona prevalentemente residenziale, più precisamente trattasi di:

**Abitazione:** posta al piano 1° composta da: ingresso, soggiorno/pranzo , cucina, n.2 camere da letto, bagno, balcone verandato e servizio (cantina) al piano

seminterrato.

L'abitazione è accessibile attraverso un accesso comune direttamente dalla Via Tomaso Gulli; l'accesso avviene dalle scale comuni (non è presente ascensore).

**Caratteristiche intrinseche:**

Le finiture generali del fabbricato sono in mediocre stato di conservazione anche in relazione alle caratteristiche risalenti in parte all'epoca di costruzione.

La u.i internamente si presenta come di seguito (*All. 8*):

*pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:*

- pavimento in ceramica di colori vari a seconda dei vani;
- nel servizio igienico (completo di sanitari) sono presenti pavimenti e rivestimenti di colore chiaro;
- le pareti interne sono intonacate;

*infissi interni:*

- porte interne in legno di color marrone;

*infissi esterni (finestre e porta finestra di accesso alla u.i.):*

- infissi esterni in pvc di colore bianco con avvolgibili per l'oscuramento;

*impianto termico e idrico:*

- impianto termico con caloriferi, caldaia posizionata nel bagno;  
IMPIANTO DA VERIFICARE

*impianto elettrico:*

- funzionante al momento del sopralluogo; IMPIANTO DA VERIFICARE

Si segnala nella camera da letto ed in generale presenza di umidità in corrispondenza delle murature esterne.

Si segnala inoltre che il vano con destinazione "cucina" viene attualmente utilizzato in altro modo.

**SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

Da informazioni assunte in sede di sopralluogo e sulla base della documentazione ricevuta dall'amministratore condominiale (*All. 12*), risultano alla scrivente spese

fisse di gestione e/o manutenzione di natura condominiale insolute gravanti sulla u.i. pari ad € 1413,29; sono inoltre prevedibili spese per la normale manutenzione ordinaria generale dell'immobile.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegata alle pratiche edilizie e alla documentazione catastale rinvenuta, ai fini estimativi si computano come segue:

- **Superficie appartamento** di circa mq. 74 pari anche alla superficie ragguagliata;
- **Servizi** (piano seminterrato) di circa 15 mq., pari a circa mq. 4,5 di superficie ragguagliata;

Complessivamente e ai fini della presente perizia, verrà considerata la seguente superficie commerciale complessiva:

- **Superficie residenziale: mq. 78,5;**

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per la destinazione residenziale, il 30 % della superficie della cantina al piano sottostrada.

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie ragguagliata, all'Allegato C al DPR 138/1998 e al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile e/o scaricabile al seguente link: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/>.

### **STIMA DEL BENE**

Piena proprietà di u.i. residenziale posta al piano primo, oltre al servizio posto al piano seminterrato, sita nel Comune di Ravenna, Via Tomaso Gulli n. 147.

Alla luce di quanto precedentemente esposto, tenuto conto dello stato di fatto del

bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento la Tabella dell'O.M.I. Anno 2023 – I semestre – riportante per il Comune di Ravenna, Semicentrale/CINTURA ALLA ZONA CENTRALE, codice di zona C1, Microzona 0, i prezzi delle abitazioni di tipo economico (da €/mq 1150,00 a €/mq 1400,00).

Ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo di:

- **abitazioni di tipo economico** **€/mq 1275,00**

considerando in particolare la posizione degli immobili, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro di interesse per la stima (All. 5).

#### **DEPREZZAMENTI**

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche e finiture dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. A tale fine quindi, considerando in particolare le caratteristiche e lo stato d'uso dell'immobile, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 15% al valore stimato.

Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica, stante quanto precedentemente esposto nei precedenti paragrafi “Indagine amministrativa”, si ritiene di applicare un deprezzamento pari a €5.000,00.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, come già espresso nel paragrafo “Atti pregiudizievoli”, non risulta possibile definire specifiche detrazioni.

Relativamente allo stato di possesso, e/o vincolo locativo, si ritiene opportuno applicare specifiche detrazioni nella misura del 10%.

Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute, per completezza e nello spirito di quanto sopra premesso, si evidenzia che sulla base della documentazione ricevuta dall'amministratore condominiale, risultano, per l'unità immobiliare in oggetto, spese insolte pari ad € 1413,29, come desumibile dal prospetto allegato.

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

### CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 1275,00.

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

#### **valore della u.i. residenziale, servizi e corte**

	mq	78,5 €/mq	1275	€ 100.087,50
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile			15,00%	€ 15.013,12
<b>restano</b>				<b>€ 85.074,37</b>
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale				€ 5.000,00
<b>restano</b>				<b>€ 80.074,37</b>
detrazioni per stato di possesso e/o vincolo locativo			10,00%	€ 8.007,43
<b>restano</b>				<b>€ 72.066,93</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene			15,00%	€ 10.810,04
<b>restano</b>				<b>€ 61.256,89</b>
spese condominiali insolte				€ 1.413,29

<b>restano</b>	<b>€ 59.843,60</b>
<b>Valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>2</sup></b>	<b>€ 60.000,00</b>

### RIEPILOGO

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

<b>U.i. a destinazione residenziale e servizi sita nel Comune di Ravenna, Via Tomaso Gulli n.147</b>	Valore di mercato della u.i. residenziale con servizio, sita a Ravenna, via Tomaso Gulli n. 147, contraddistinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, al fg. 80, Particella 1801, sub.2	
	Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova <b>per la piena proprietà</b>	<b>€ 60.000,00</b>

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

Contestualmente al deposito della presente relazione peritale di stima, la stessa viene trasmessa al procedente ed alle altre parti comparse.

Ravenna, Marzo 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico  
arch. Francesca Brunetti

<sup>2</sup> Valore approssimato alle decine di migliaia di Euro inferiori o superiori

## **ALLEGATI**

1. Certificazione notarile
2. Informativa anagrafica
3. Ispezione ipotecaria
4. Stralcio degli strumenti urbanistici
5. Tabella dei valori di riferimento (OMI)
6. Atto di provenienza
7. Documentazione catastale
8. Documentazione fotografica
9. Documentazione planimetrica
10. Documentazione amministrativa
11. Contratto di locazione
12. Bilancio e spese condominiali insolute