

**REPUBBLICA ITALIANA**

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**



***PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE***



**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 75/2009**

Promossa da:

**Gian Luca Frattini in proprio e nella qualita' di Associato**

**dello Studio Gattei Missiroli**



Giudice dell'Esecuzione:

**DOTT. GIAN GIACOMO LACENTRA**



**INTRODUZIONE**

Gli scriventi, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), controllate ed aggiornate quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnara di Romagna, eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni simili, effettuati in data 24/06/2010 i sopralluoghi degli immobili, ritengono opportuno distinguere gli immobili in tre distinti lotti:

**PRIMO LOTTO (locale commerciale + garage)**

- **Piena proprietà** di porzione di fabbricato in condominio, costituito da un locale ad uso bar sito in Bagnara di Romagna P.zza della Repubblica n.14 piano terra. (Fig. 6 mapp 51 sub 4)

- **Piena proprietà** di porzione di fabbricato ad uso garage sito in Bagnara di Romagna P.zza della Repubblica n.14 piano terra. Fig. 6 mapp. 51 sub 7)

#### **SECONDO LOTTO (abitazione + garage)**

- **Piena proprietà** un appartamento sito Bagnara di Romagna Piano terra/primo/secondo P.zza della Repubblica n.14 (Fig. 6 Mapp 51 sub 5)

- **Piena proprietà** di porzione di fabbricato ad uso garage sito in Bagnara di Romagna P.zza della Repubblica n.14 piano terra. (Fig.6 mapp. 51 sub 6)

#### **TERZO LOTTO (immobile commerciale / artigianale)**

- **Piena proprietà** di porzione di fabbricato industriale ad uso commerciale sito in Bagnara di Romagna Via Il Giugno piano terra e primo (Fig. 7 mapp. 662 sub.1).

Si redige la presente relazione descrittiva – estimativa, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETA' (C.F., stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)
- PROVENIENZA DEI BENI

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI



### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobili del 24/02/2009, Trascritto all'art. 3572 del 31.03.2009, a favore di Dott. Gianluca Frattini in proprio e nella qualita' di Associato allo Studio Gattei Missirli, contro xxxxxxxxxxxxxxxx **la quota pari ad 1/1** sui seguenti beni immobili:

#### **Catasto Fabbricati**

- Comune di Bagnara di Romagna  
XXXXXXXXXXXXX unico proprietario  
- **Fg .6, Mapp. 51, sub. 4**, Categoria C1 consistenza mq 52  
rendita euro 1221,94 P.zza della Repubblica n.14 Pt.,  
attivit  commerciale
- Comune di Bagnara di Romagna  
XXXXXXXXXXXXX unico proprietario  
- **Fg. 6, Mapp. 51, sub. 5**, categoria A2 classe A3  
consistenza vani 10 rendita euro 1058,74 P.zza della

Repubblica n.14 Pt/P1, abitazione

- Comune di Bagnara di Romagna

XXXXXXXXXXXXXXXXX unico proprietario

- **Fg .6, Mapp. 51, sub. 6**, Categoria C6 consistenza mq. 28,  
Pt. Rendita euro 73,75 P.zza della Repubblica n.14, garage

- Comune di Bagnara di Romagna

XXXXXXXXXXXXXXXXX unico proprietario

- **Fg .6, Mapp. 51, sub. 7**, Categoria C6 consistenza mq. 14  
, Pt. Rendita euro 36,88 P.zza della Repubblica n.14 , garage

- Comune di Bagnara di Romagna

XXXXXXXXXXXXXXXXX unico proprietario

- **Fg.7, Mapp. 662, sub. 1**, Categoria D8, rendita euro  
2278,40 Via II Giugno Pt/P1



## **PRIMO LOTTO**

**(Locale ad uso bar e locale ad uso garage)**

### **CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI**

Porzione di fabbricato in condominio costituito da una unita' con destinazione commerciale posta al piano terra, composta da tre ambienti, cambusa, ripostiglio e servizio igienico, ubicato in Bagnara di Romagna P.za della Repubblica n.14 e retrostante garage composto da un unico vano, per una superficie commerciale complessiva di **mq 96**.



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni **pignorati sono** attualmente così identificati:

N.C.E.U. del comune di Bagnara di Romagna

XXXXXXXXXX unico proprietario

- **Fg .6, Mapp. 51, sub. 4**, Categoria C1 consistenza mq 52  
rendita euro 1221,94 P.zza della Repubblica n.14 Pt.,  
attività commerciale

Il bene in oggetto risulta confinare con: muri perimetrali interni  
da tre lati verso immobili della stessa proprietà, muro esterno  
su P.zza della Resistenza

N.C.E.U. Comune di Bagnara di Romagna

XXXXXXXXXXXXX unico proprietario

- **Fg .6, Mapp. 51, sub. 7**, Categoria C6 consistenza mq. 14  
Pt. Rendita euro 36,88 P.zza della Repubblica n.14 , garage

Il bene in oggetto risulta confinare con: muri perimetrali interni  
da due lati verso immobili della stessa proprietà, muro esterno  
su beni della stessa proprietà'

-----

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

Come richiamato nel rogito Dr. Renato Giganti del 29.12.1988  
rep. 121.932 al punto 2 precisa che il bene è ceduto fatto salvo  
patti speciali e servitu' contenuti e richiamati nell'atto ricevuto  
dal notaio Ricci Curbastro di Lugo in data 18/11/1953  
trascritto a Ravenna il 10/12/1953 art. 1840 vol. 4762. Fanno  
parte del presente immobile le parti comuni così come da codice

civile e catastalmente individuate.

-----

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

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



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

I beni pignorati risultano essere attualmente intestati a:

- XXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.
- C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Lo stato civile dell'esecutato, al momento dell'acquisto del presente bene era celibe così come risulta dall'atto di provenienza.



**PROVENIENZA DEI BENI**

Come si rileva da atto di vendita a rogito Dr. Renato Giganti del 29.12.1988 rep. 121.932/8210, registrato a Faenza il 17/11/1989 al n. 108 mod. IV Trascritto a Ravenna il 25/11/1989 mod.60 n. 1279 art. 313 , il Sig. XXXXXXXXXXXX acquista dal Sig. \_\_\_\_\_ il seguente bene immobile:

“Fabbricato con corte costituito da appartamento, negozio, retro negozio, servizi, nonche' due vani ad uso garage”

Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di proprietà

sulle parti e cose comuni del fabbricato di cui è parte la porzione in oggetto tali a norma di legge e per destinazione.



### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

(Aggiornati al 29.06.2010)

### **ISCRIZIONI**

#### **Art. 7234 del 17.12.2007**

IPTECA LEGALE

A FAVORE: “Equitalia Romagna spa”

Ipoteca legale di Equitalia spa di Ravenna del 17/12/2007,  
Rep. n° 4475.

GRAVA: Immobili siti in Bagnara di Romagna censiti al  
N.C.E.U. di detto Comune, Fg. 6, Mapp. 51, sub. 3; Fg. 6,  
Mapp. 51, sub. 4

-----

#### **Art. 7309 del 19.12.2007**

IPOTECA GIUDIZIARIA (derivante da DECRETO INGIUNTIVO)

A FAVORE: “Venturini Anna Rosa”

Atto dell’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna sez.  
Distaccata di Lugo del 13/12/2007, Rep. n° 388/2007.

GRAVA: Immobili siti in Bagnara di Romagna censiti al  
N.C.E.U. di detto Comune, Fg. 6, Mapp. 51, sub. 3; Fg. 6,  
Mapp. 51, sub. 4

-----

#### **Art. 3643 del 25.07.2008**

IPOTECA GIUDIZIARIA (derivante da DECRETO INGIUNTIVO)

A FAVORE: “Studio Associato Gattei Missiroli”

Atto dell’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna sez.

Distaccata di Faenza del 16/04/2008, Rep. n° 236

GRAVA: Immobili siti in Bagnara di Romagna censiti al

N.C.E.U. di detto Comune, Fg. 6, Mapp. 51, sub. 3; Fg. 6,

Mapp. 51, sub. 4; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 5; Fg. 6, Mapp. 51,

sub. 6; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 7; Fg. 7, Mapp. 662, sub.1; Fg. 7,

Mapp. 662, sub.2; N.C.T. Fg. 6 mapp. 330; Fg. 7 mapp 663

-----

**Art. 4346 del 22.09.2008**

IPTECA LEGALE

A FAVORE: “Equitalia Romagna spa”

Ipoteca legale di Equitalia spa di Ravenna del 19/09/2008,

Rep. n° 4475/1.

GRAVA: Immobili siti in Bagnara di Romagna censiti al

N.C.E.U. di detto Comune, Fg. 6, Mapp. 51, sub. 3; Fg. 6,

Mapp. 51, sub. 4

-----

**Art. 4355 del 23.09.2008**

IPOTECA GIUDIZIARIA (derivante da DECRETO INGIUNTIVO)

A FAVORE: “Cappelli Laura”

Atto dell’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna sez.

Distaccata di Faenza del 16/08/2008, Rep. n° 559

GRAVA: Immobili siti in Bagnara di Romagna censiti al

N.C.E.U. di detto Comune, Fg. 6, Mapp. 51, sub. 3; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 4; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 5; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 6; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 7; Fg. 7, Mapp. 662, sub.1; Fg. 7, Mapp. 662, sub.2; N.C.T. Fg. 6 mapp. 330; Fg. 7 mapp. 663

-----

### **TRASCRIZIONI CONTRO**

#### **Art. 3572 del 31.01.2009**

PIGNORAMENTO (derivante da DECRETO INGIUNTIVO)

A FAVORE: "Studio Associato Gattei Missiroli"

Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna sez. Distaccata di Faenza del 04/03/2009, Rep. n° 274/2009.

GRAVA: Immobili siti in Bagnara di Romagna censiti al N.C.E.U. di detto Comune, Fg. 6, Mapp. 51, sub. 4; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 5; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 6; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 7; Fg. 7, Mapp. 662, sub. 1

-----

#### **Art. 4373 del 22.04.2009**

PIGNORAMENTO ESATTORIALE

A FAVORE: "Equitalia Romagna spa"

Pignoramento esattoriale di Equitalia spa di Rimini del 16/04/2009, Rep. n° 4475.

GRAVA: Immobili siti in Bagnara di Romagna censiti al N.C.E.U. di detto Comune, Fg. 6, Mapp. 51, sub. 3; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 4

-----

## **Art. 17633 del 02.12.2005**

PIGNORAMENTO

A FAVORE: "Unicredit Banca spa"

Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna sez.  
Distaccata di Faenza del 25/11/2005, Rep. n° 42.

GRAVA: Immobili siti in Bagnara di Romagna censiti al  
N.C.E.U. di detto Comune, Fg. 6, Mapp. 51, sub. 3; Fg. 6,  
Mapp. 51, sub. 4; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 5; Fg. 6, Mapp. 51,  
sub. 6; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 7; Fg. 7, Mapp. 662, sub.1; Fg. 7,  
Mapp. 662, sub.2; N.C.T. Fg. 6 mapp. 330; Fg. 7 mapp 663



### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni oggetto della presente procedura  
sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista  
dal D.L. n°. 223/06, convertito in Legge 248/06.



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

Come si rileva da atto di vendita a rogito Dr. Renato  
Giganti del 29.12.1988 rep. 121.932/8210, registrato a Faenza  
il 17/11/1989 al n. 108 mod. IV Trascritto a Ravenna il  
25/11/1989 mod.60 n. 1279 art. 313 sono presenti le seguenti  
dichiarazioni:

*"Il venditore .....garantisce altresì la inesistenza di opere  
per le quali fosse necessario provvedimento autorizzativo,  
all'infuori di quelle per le quali a seguito delle presentazioni di*

*domanda di condono, e' stata rilasciata dal Comune di Bagnara di Romagna Concessione in sanatoria ai sensi della citata legge 47/1985, in data 5/09/1988 n.26 prot. n. 567....”*

Dagli scriventi sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 26 del 05/09/1987 prot. 567
- Autorizzazione n. 41/92 del 09/07/1992

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici visionati non si sono riscontrate difformità che possano comportare la non commerciabilità dei beni; il garage risulta conforme a quanto autorizzato, mentre all'interno della unità immobiliare ad uso bar sono presenti due pareti divisorie interne in legno, eventualmente rimovibili, e difformità in un divisorio interno in muratura che risulta nella concessione a sanatoria ma non più nella autorizzazione del 1992 (che peraltro non prevedeva di eliminarlo). In ogni caso tali difformità dovranno essere rimosse ovvero potranno essere regolarizzate con una DIA in sanatoria per modifiche interne e aggiornamento catastale a cura dell'aggiudicatario; di ciò si terrà conto in sede di valutazione. L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni, anche non rilevate, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.

**Urbanisticamente** il bene oggetto di stima è inserito in un'area destinata:

**PRG** del comune di Bagnara di Romagna “Zona A Centro storico”



### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile risulta affittato alla societa’

con contratto del 11.07.2005, registrato a Imola al n. 2603 serie III. La predetta societa’ ha ceduta l’azienda alla societa’”

con atto del 31/07/2006 del notaio Paolo Castellari in Faenza, che risulta pertanto intestataria del predetto contratto di affitto con scadenza al 30.06.2011 e rinnovo per ulteriori 6 anni. Ai fini della presente procedura tale contratto è pertanto da ritenersi opponibile e quindi l’immobile sarà venduto con il contratto d’affitto in essere.



### **DIVISIBILITA’, FORMAZIONE DI LOTTI**

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili pignorati, della loro destinazione e consistenza, non è opportuna, né giustificata la vendita in più lotti, pertanto le due u.i. saranno vendute in **un unico lotto per la quota di 1/1.**



### **DESCRIZIONE DEI BENI**

**UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE** I beni oggetto della presente perizia fanno parte di un immobile condominiale sito in pieno centro a Bagnara di Romagna RA), P.zza della

Repubblica n.14, costituiti da una unita' commerciale ad uso bar e da un servizio ad uso garage.

Il locale ad uso Bar e' sito al piano terreno dell'immobile, affaccia sulla piazza ed e' composto da un vano ad uso bar, un primo vano interno ad uso sala per consumazioni, due vani ad uso servizi ricavati con pareti divisorie in legno e ad uso W.C.

- **STRUTTURA**

- **Strutture Verticali** muratura
- **Strutt. Orizz.** Latero cemento.
- **Copertura** A falde, manto di copertura con tegole in laterizio, grondaie in rame.

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne** sono intonacate e tinteggiate
- **Infissi Esterni** Scuroni in legno nella parte retrostante, vetrina in alluminio che affaccia sulla piazza

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne** Intonacate e tinteggiate
- **Infissi Interni** Porte in legno
- **Pavimentazioni** piastrelle 10 x 30 in marmo.
- **Bagno** piastrelle 20 x 20; rivestimento con piastrelle 20x20,

- **IMPIANTI**

- **Termico** con caldaia gas e ventilconvettori
- **Altri** Sono inoltre presenti: impianto idrico, elettrico, televisivo e telefonico, controsoffitto a doghe di alluminio.

Il locale ad uso garage e' posto nel retro del fabbricato

all'interno di un'area cortilizia comune esistente. E' realizzato con struttura portante muraria e solaio di copertura in legno. Il portone di accesso e' pure in legno.

**CONSIDERAZIONI GENERALI** Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili sono da considerarsi mediocri per il bar e scarse per il garage, i materiali e le finiture denotano la vetusta' del fabbricato, la posizione è centrale, l'altezza interna è di m 2.90 circa.

- Dall'Attestato di Certificazione Energetica, che si allega alla presente perizia, risulta che l'immobile ad uso bar è in **Classe G**



### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La consistenza commerciale di questo Lotto oggetto della presente procedura, è complessivamente di **mq 96 circa**.



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

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili descritti, 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 (primo semestre 2010), analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare”

ed a livello locale dal “Rapporto 2009 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia”.

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

- ubicazione,
- consistenze,
- vetustà,
- tipologie edilizie,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d'uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- 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, considerati liberi, sarebbe il seguente: Sup. Comm. mq. 96 x € 1.500,00 = € 144.000,00

Detraendo a tale valore €. 4.000,00 circa, stimati sufficienti per la rimozione delle pareti interne, o la eventuale sanatoria edilizia, il valore commerciale risulterà essere, di € 140.000,00

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 e quindi, per il bar, gravato anche del contratto d'affitto in essere, si ritiene equo determinare tale valore in: **€ 115.000,00 (centoquindicimila/00) .**



## **SECONDO LOTTO**

### **(Appartamento e garage)**

#### **CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI**

Porzione di fabbricato in condominio costituito da una unita' posta al piano terra, piano primo e sottotetto, composta da dieci vani ad uso civile abitazione con locali di servizio e garage in corpo di fabbrica separato ubicato sul retro e accesso dalla corte comune. La superficie commerciale complessiva risulta essere di **mq 290 circa.**



#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni **pignorati sono** attualmente così identificati:

Comune di Bagnara di Romagna

XXXXXXXXXX unico proprietario

- **Fg. 6, Mapp. 51, sub. 5**, categoria A2 classe A3 consistenza vani 10 rendita euro 1058,74 P.zza della Repubblica n.14, Pt/P1, abitazione

Il beni in oggetto risulta confinare con: muri perimetrali interni da tre lati verso immobili della stessa proprieta', muro esterno su P.zza della Resistenza

Comune di Bagnara di Romagna

XXXXXXXXXXXXX unico proprietario

- **Fg .6, Mapp. 51, sub. 6**, Categoria C6 consistenza mq. 28,

Pt. Rendita euro 73,75 P.zza della Repubblica n.14, garage

Il bene in oggetto risulta confinare con: muri perimetrali interni da tre lati verso immobili della stessa proprieta', muro esterno su area cortilizia della stessa proprieta'

-----

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

Come richiamato nel rogito Dr. Renato Giganti del 29.12.1988 rep. 121.932 al punto 2 precisa che il bene e' ceduto fatto salvo patti speciali e servitu' contenuti e richiamati nell'atto ricevuto dal notaio Ricci Curbastro di Lugo in data 18/11/1953 trascritto a Ravenna il 10/12/1953 art. 1840 vol. 4762. Fanno parte del presente immobile le parti comuni cosi come da codice civile e catastalmente individuate.

-----

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

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



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

I beni pignorati risultano essere attualmente intestati a:

- XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.
- C.F. XXXXXXXXXXXXXXX

Lo stato civile dell'esecutato, al momento dell'acquisto del presente bene era celibe così come risulta dall'atto di provenienza.



### **PROVENIENZA DEI BENI**

Come si rileva da atto di vendita a rogito Dr. Renato Giganti del 29.12.1988 rep. 121.932/8210, registrato a Faenza il 17/11/1989 al n. 108 mod. IV Trascritto a Ravenna il 25/11/1989 mod.60 n. 1279 art. 313 , il Sig. XXXXXXXXXXXXXXX acquista dal Sig. \_\_\_\_\_ il seguente bene immobile:

“Fabbricato con corte costituito da appartamento, negozio, retro negozio, servizi, nonché due vani ad uso garage”

Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di proprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato di cui è parte la porzione in oggetto tali a norma di legge e per destinazione.



### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

(Aggiornati al 29.06.2010)

### **ISCRIZIONI**

#### **Art. 3643 del 25.07.2008**

IPOTECA GIUDIZIARIA (derivante da DECRETO INGIUNTIVO)

A FAVORE: “Studio Associato Gattei Missiroli”

Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna sez.  
Distaccata di Faenza del 16/04/2008, Rep. n° 236

GRAVA: Immobili siti in Bagnara di Romagna censiti al  
N.C.E.U. di detto Comune, Fg. 6, Mapp. 51, sub. 3; Fg. 6,  
Mapp. 51, sub. 4; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 5; Fg. 6, Mapp. 51,  
sub. 6; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 7; Fg. 7, Mapp. 662, sub.1; Fg. 7,  
Mapp. 662, sub.2; N.C.T. Fg. 6 mapp. 330; Fg. 7 mapp 663

-----

**Art. 4355 del 23.09.2008**

IPOTECA GIUDIZIARIA (derivante da DECRETO INGIUNTIVO)

A FAVORE: "Cappelli Laura"

Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna sez.  
Distaccata di Faenza del 16/08/2008, Rep. n° 559

GRAVA: Immobili siti in Bagnara di Romagna censiti al  
N.C.E.U. di detto Comune, Fg. 6, Mapp. 51, sub. 3; Fg. 6,  
Mapp. 51, sub. 4; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 5; Fg. 6, Mapp. 51,  
sub. 6; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 7; Fg. 7, Mapp. 662, sub.1; Fg. 7,  
Mapp. 662, sub.2; N.C.T. Fg. 6 mapp. 330; Fg. 7 mapp 663

-----

**TRASCRIZIONI CONTRO**

**Art. 3572 del 31.01.2009**

PIGNORAMENTO (derivante da DECRETO INGIUNTIVO)

A FAVORE: "Studio Associato Gattei Missiroli"

Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna sez.  
Distaccata di Faenza del 04/03/2009, Rep. n° 274/2009.

GRAVA: Immobili siti in Bagnara di Romagna censiti al N.C.E.U. di detto Comune, Fg. 6, Mapp. 51, sub. 4; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 5; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 6; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 7; Fg. 7, Mapp. 662, sub. 1

-----

### **Art. 17633 del 02.12.2005**

PIGNORAMENTO

A FAVORE: "Unicredit Banca spa"

Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna sez. Distaccata di Faenza del 25/11/2005, Rep. n° 42.

GRAVA: Immobili siti in Bagnara di Romagna censiti al N.C.E.U. di detto Comune, Fg. 6, Mapp. 51, sub. 3; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 4; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 5; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 6; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 7; Fg. 7, Mapp. 662, sub.1; Fg. 7, Mapp. 662, sub.2; N.C.T. Fg. 6 mapp. 330; Fg. 7 mapp 663



### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°. 223/06, convertito in Legge 248/06.



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

Come si rileva da atto di vendita a rogito Dr. Renato Giganti del 29.12.1988 rep. 121.932/8210, registrato a Faenza il 17/11/1989 al n. 108 mod. IV Trascritto a Ravenna il

25/11/1989 mod.60 n. 1279 art. 313 sono presenti le seguenti dichiarazioni:

*“Il venditore .....garantisce altresì la inesistenza di opere per le quali fosse necessario provvedimento autorizzativo, all’infuori di quelle per le quali a seguito delle presentazioni di domanda di condono, e’ stata rilasciata dal Comune di Bagnara di Romagna Concessione in sanatoria ai sensi della citata legge 47/1985, in data 5/09/1988 n.26 prot. n. 567....”*

Dagli scriventi sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 26 del 05/09/1987 prot. 567
- Autorizzazione n. 41/92 del 09/07/1992

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici visionati non si sono riscontrate difformità che possano comportare la non commerciabilità dei beni. L’aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni, anche non rilevate, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.

**Urbanisticamente** il bene oggetto di stima è inserito in un’area destinata:

**PRG** del comune di Bagnara di Romagna “zona A centro storico”



### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L’immobile e’ occupato dalla proprietà, per tanto ai fini

della presente esecuzione sarà da considerarsi da liberare al decreto di trasferimento.



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

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili pignorati, della loro destinazione e consistenza, non è opportuna, né giustificata la vendita in più lotti, pertanto le due u.i. saranno vendute in **un unico lotto per la quota di 1/1.**



### **DESCRIZIONE DEI BENI**

**UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE** I beni oggetto della presente perizia fanno parte di un immobile condominiale sito in pieno centro a Bagnara di Romagna RA), P.zza della Repubblica n.15, costituito da una unita' ad uso civile abitazione, da locali di servizio ed un garage posti sul retro, in corpo di fabbrica separato con accesso dalla corte comune.

Il locale ad uso civile abitazione e' posto al primo piano del fabbricato prospiciente la P.zza della Repubblica, e' composto da un ampio ingresso al piano terra, l'appartamento al primo piano, un vano ad uso ripostiglio/sototetto al secondo piano. Sul retro e' collegato all'area cortilizia comune all'interno della quale e' presente un fabbricato comprendente ripostigli e garages.

- **STRUTTURA**

- **Strutture Verticali** muratura

- **Strutt. Orizz.** Latero cemento e ferro.
- **Copertura** A falde, manto di copertura con tegole in laterizio, grondaie in lamiera.
- **FINITURE ESTERNE**
  - **Pareti Esterne** sono intonacate e tinteggiate
  - **Infissi Esterni** Scuroni in legno nella parte retrostante, e persiane verso la piazza
- **FINITURE INTERNE**
  - **Pareti Interne** Intonacate e tinteggiate
  - **Infissi Interni** Porte in legno tamburato con specchiature in vetro
  - **Pavimentazioni** piastrelle 30x30 in ceramica P1, marmo ingresso Pt
  - **Bagno** pavimento e rivestimento in ceramica 20 x 20; con lavabo, bidet, vaso, vasca e doccia - funzionanti
  - **IMPIANTI**
    - **Termico** con caldaia gas nel sottotetto e radiatori in ghisa
    - **Altri** Sono presenti: impianto idrico, elettrico, televisivo e telefonico.

Il locale ad uso garage ed il ripostiglio sono posti nel retro del fabbricato all'interno di un'area cortilizia comune esistente. Sono realizzati con struttura portante muraria e solaio di copertura in legno. Il portone di accesso e' pure in legno.

**CONSIDERAZIONI GENERALI** Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili sono da considerarsi medie per

l'appartamento e scarse per il garage, i materiali e le finiture denotano la vetusta' del fabbricato, la posizione è centrale, l'altezza interna è di m 2.90 circa.

- Dall'Attestato di Certificazione Energetica, che si allega alla presente perizia, risulta che l'immobile ad uso bar è in **Classe G**



### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La consistenza commerciale dei beni oggetto della presente procedura, comprensivi di quota ripostiglio, garage, terrazzo è di **mq 290 circa**.



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

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili descritti, 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 (primo semestre 2010), analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” ed a livello locale dal “Rapporto 2009 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia”.

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

- ubicazione,
- consistenze,
- vetustà,
- tipologie edilizie,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d'uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- 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, considerati liberi, sarebbe il seguente: *Sup. Comm. mq. 290 x € x.1.200,00 € 348.000,00*

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: **€ 290.000,00 (duecentonovantamila/00) .**



### **TERZO LOTTO**

**(Locale ad uso commerciale / artigianale)**

#### **CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI**

Porzione di fabbricato commerciale - artigianale ubicato

in Bagnara di Romagna Via II Giugno n. 2-4-6, posto in  
aderenza a capannone artigianale, con ampia corte esclusiva,  
consistenza commerciale **mq 265 circa.**



### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene **pignorato è** attualmente così identificato:

N.C.E.U. del comune di Bagnara di Romagna Via II Giugno  
piano terra/primo (Fg. 7 mapp. 662 sub.1)

Il bene in oggetto risulta confinare con: muri perimetrali interni  
su un lato verso immobili della stessa proprietà, muro esterno  
verso la Via Prov. Bagnara angolo via II Giugno.

XXXXXXXXXX unico proprietario

-----

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

L'immobile e' stato costruito dal Sig. XXXXXXXX dopo avere  
regolarmente acquistato il lotto sul quale e' insediato con atto  
del Dott. Vincenzo Palmieri di Lugo del 17/10/1989 per. Gen.  
70243/3437. Nell'atto la parte venditrice dichiara che i beni  
venduti *".....sono liberi ed esenti da ogni iscrizione,  
trascrizione, privilegio, comunione legale, censo, livello, affitto,  
vincolo e peso qualsiasi....."*

-----

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

Non si rileva alcuna discrepanza tra l'attuale identificazione

catastale e l'atto di pignoramento.



**PROPRIETA', (C.F., stato civile, regime patrimoniale**

**all'acquisto dei beni, ecc.)**

I beni pignorati risultano essere attualmente intestati a:

- XXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

- C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

Lo stato civile dell'esecutato, al momento dell'acquisto del terreno era celibe così come risulta dall'atto di provenienza.



**PROVENIENZA DEI BENI**

L'immobile e' stato costruito dal Sig. XXXXXXXXXXX in seguito al rilascio di regolare concessione edilizia da parte del Comune di Bagnara di Romagna dopo avere acquistato il terreno sul quale e' costruito con atto del Dott. Vincenzo Palmieri di Lugo del 17/10/1989 per. Gen. 70243/3437 registrato a Lugo il 06/11/1989 al n. 816



**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

(Aggiornati al 29.06.2010)

**ISCRIZIONI**

**Art. 3643 del 25.07.2008**

IPOTECA GIUDIZIARIA (derivante da DECRETO INGIUNTIVO)

A FAVORE: "Studio Associato Gattei Missiroli"

Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna sez.

Distaccata di Faenza del 16/04/2008, Rep. n° 236

GRAVA: Immobili siti in Bagnara di Romagna censiti al N.C.E.U. di detto Comune, Fg. 6, Mapp. 51, sub. 3; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 4; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 5; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 6; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 7; Fg. 7, Mapp. 662, sub.1; Fg. 7, Mapp. 662, sub.2; N.C.T. Fg. 6 mapp. 330; Fg. 7 mapp 663

-----

**Art. 4355 del 23.09.2008**

IPOTECA GIUDIZIARIA (derivante da DECRETO INGIUNTIVO)

A FAVORE: "Cappelli Laura"

Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna sez.

Distaccata di Faenza del 16/08/2008, Rep. n° 559

GRAVA: Immobili siti in Bagnara di Romagna censiti al N.C.E.U. di detto Comune, Fg. 6, Mapp. 51, sub. 3; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 4; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 5; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 6; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 7; Fg. 7, Mapp. 662, sub.1; Fg. 7, Mapp. 662, sub.2; N.C.T. Fg. 6 mapp. 330; Fg. 7 mapp 663

-----

**Art. 1657 del 02.07.1998**

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: "Rolo Banca 1473 s.p.a."

Atto Dott. Palmieri Vincenzo del 29/06/1998 rep. 217073

GRAVA: N.C.T. del comune di Bagnara di Romagna Fg. 7 mapp. 309 Capannone allo stato rustico in costruzione sul lotto

-----

**Art. 1658 del 02.07.1998**

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: "Rolo Banca 1473 s.p.a."

Atto Dott. Palmieri Vincenzo del 29/06/1998 rep. 217074

GRAVA: N.C.T. del comune di Bagnara di Romagna Fg. 7 mapp.

309 Capannone allo stato rustico in costruzione sul lotto

-----

**Art. 1977 del 05.06.2001**

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: "Banca di Romagna s.p.a."

Atto Dott. Palmieri Vincenzo del 30/05/2001 rep. 264008

GRAVA: N.C.T. del comune di Bagnara di Romagna Fg. 7 mapp.

309, N.C.E.U. di detto Comune, Fg. 6, Mapp. 249, sub. 1; Fg.

6, Mapp. 249, sub. 2; Fg. 6, Mapp. 249, sub. 3; Fg. 6,

Mapp.232

-----

**Art. 3781 del 11.10.2001**

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: "Banca di Romagna s.p.a."

Atto Dott. Palmieri Vincenzo del 08/10/2001 rep. 269271

GRAVA: N.C.T. del comune di Bagnara di Romagna Fg. 7 mapp.

309, N.C.E.U. di detto Comune, Fg. 6, Mapp. 249, sub. 1; Fg.

6, Mapp. 249, sub. 2; Fg. 6, Mapp. 249, sub. 3; Fg. 6,

Mapp.232

-----

## **TRASCRIZIONI CONTRO**

### **Art. 3572 del 31.01.2009**

PIGNORAMENTO (derivante da DECRETO INGIUNTIVO)

A FAVORE: “Studio Associato Gattei Missiroli”

Atto dell’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna sez.

Distaccata di Faenza del 04/03/2009, Rep. n° 274/2009.

GRAVA: Immobili siti in Bagnara di Romagna censiti al N.C.E.U. di detto Comune, Fg. 6, Mapp. 51, sub. 4; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 5; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 6; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 7; Fg. 7, Mapp. 662, sub. 1

-----

### **Art. 17633 del 02.12.2005**

PIGNORAMENTO

A FAVORE: “Unicredit Banca spa”

Atto dell’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna sez.

Distaccata di Faenza del 25/11/2005, Rep. n° 42.

GRAVA: Immobili siti in Bagnara di Romagna censiti al N.C.E.U. di detto Comune, Fg. 6, Mapp. 51, sub. 3; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 4; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 5; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 6; Fg. 6, Mapp. 51, sub. 7; Fg. 7, Mapp. 662, sub.1; Fg. 7, Mapp. 662, sub.2; N.C.T. Fg. 6 mapp. 330; Fg. 7 mapp 663



## **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.



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

Dagli scriventi sono stati reperiti i seguenti documenti:

- D.I.A. del 04/10/2008 prot. 8218 in variante al progetto originario concessione n. 24 del 04/11/1997 prot. 6699. Tale variante, oltre ad alcune modeste modifiche interne prevede il cambio di destinazione d'uso dei locali da commerciale ad artigianale. (uffici presumibilmente al servizio dell'attiguo capannone)

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici visionati non si sono riscontrate difformità che possano comportare la non commerciabilità dei beni; l'immobile e' in corso di ristrutturazione in base al titolo edilizio citato, ed e' stato oggetto di un cambio di destinazione da commerciale ad artigianale. Il titolo edilizio e' ancora aperto cioe' non e' stata data la fine dei lavori. Sarà pertanto facoltà dell'aggiudicatario utilizzarlo con la destinazione d'uso più confacente alle proprie esigenze, previo completamento di lavori e pratiche tecniche (comunali e catastali) in corso. L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni, anche non rilevate, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.

**Urbanisticamente** il bene oggetto di stima è inserito in un'area destinata:

- dal **P.R.G.** del Comune di Bagnara di Romagna zona “D2”



### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile, attualmente libero da persone e cose, e' nella disponibilità della proprietà, per tanto ai fini della presente esecuzione sarà da considerarsi libero al decreto di trasferimento.



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

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili pignorati, della loro destinazione e consistenza, non è opportuna, né giustificata la vendita in più lotti, pertanto l' u.i. sarà venduta in **un unico lotto per la quota di 1/1.**



### **DESCRIZIONE DEI BENI**

**UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE** I beni oggetto della presente perizia fanno parte di un immobile sito in Bagnara di Romagna (RA) Via Il Giugno, angolo S. P. Bagnara.

Il locale pignorato, sul quale come già detto, è in corso una pratica edilizia di cambio d'uso da commerciale ad artigianale, e' parte di un fabbricato artigianale di maggior corpo con il quale attualmente comunica al piano terra, della stessa proprietà. L'immobile pignorato, al piano terra e' accessibile da un'ampia corte esclusiva sistemata a prato, mediante un porticato che immette in quello che catastalmente

era un locale bar, inoltre a questo piano è presente un bagno con antibagno; con una scala interna si accede al primo piano dove è un'ampia sala, due bagni con antibagno, una dispensa ed un balcone.

### **STRUTTURA**

➤ **Strutture Verticali** cemento armato

➤ **Strutt. Orizz.** Latero cemento.

**Copertura** piana con copponi in c.a.v. prefabbricati e guaina superiore

#### **• FINITURE ESTERNE**

➤ **Pareti Esterne** pannelli in c.a.v. finiti a ghiaia lavata

➤ **Infissi Esterni** in alluminio con vetrocamera

#### **• FINITURE INTERNE**

➤ **Pareti Interne** Intonacate e tinteggiate

➤ **Infissi Interni** Porte in legno

➤ **Pavimentazioni** piastrelle 30 x 30 in marmo.

➤ **Bagno** piastrelle 20 x 20; rivestimento con piastrelle 20x20,

#### ➤ **IMPIANTI**

➤ **Termico** con caldaia gas e ventilconvettori

➤ **Altri** Sono inoltre presenti: impianto idrico, elettrico.

**CONSIDERAZIONI GENERALI** Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili sono da considerarsi buone, sono in corso dei lavori interni da parte della proprietà, l'altezza interna è di m 3.00 circa sia al piano terra che al primo piano.

• Dall'Attestato di Certificazione Energetica, che si allega alla

presente perizia, risulta che l'immobile ad uso bar è in **Classe E**



### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La consistenza commerciale del bene oggetto della presente procedura, è di **mq 265 circa**



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

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili descritti, 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 (primo semestre 2010), analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” ed a livello locale dal “Rapporto 2009 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia”.

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

- ubicazione,
- consistenze,
- vetustà,
- tipologie edilizie,
- destinazione urbanistica,

- destinazione d'uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- 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, considerati liberi, sarebbe il seguente:

- *Sup. Comm. mq. 265 x € x.1.250,00 = € 331.250,00*

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: **€ 280.000,00 (duecentottantamila/00) .**



### **RIEPILOGO VALORI**

#### **1° LOTTO**

Unita' ad uso commerciale + garage **€ 115.000,00**

#### **2° LOTTO**

Unità ad uso abitazione + garage **€ 290.000,00.**

#### **3° LOTTO**

Unita' ad uso commerciale/artigianale **€ 280.000,00.**

Ritengono così i sottoscritti di aver espletato l'incarico ricevuto  
nel miglior modo possibile.

Ravenna, 28.10.2010

il CTU ing. Paolo Contessi

il CTU arch. Tito Palmieri

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



**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 75/2009**

Giudice dell'Esecuzione:

**DOTT. GIAN GIACOMO LACENTRA**



**VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE DEL 1° LOTTO**

**NON ASSEGNATA**



**PREMESSA**

Premesso che Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. Gian Giacomo Lacentra, con decreto in data 26.05.2010, aveva nominato il sottoscritto Arch. Tito Palmieri e l'Ing. Paolo Contessi quali Consulenti Tecnici d'Ufficio per la redazione della perizia di descrizione e stima dei beni pignorati relativi all'esecuzione in epigrafe.

Successivamente il G. E., facendo seguito al Decreto di Trasferimento del 21.10.2010 con cui disponeva il trasferimento di una delle due un'unità immobiliare facenti parte del 1° LOTTO consistente nella: ***Piena proprietà di porzione di fabbricato in condominio, costituito da un locale ad uso bar sito in Bagnara di Romagna P.zza della Repubblica n.14 piano terra, (Fg. 6, mapp. 51, sub 4)***, con ordinanza del 09.05.2011 disponeva la comparizione del sottoscritto Arch. Tito Palmieri,

libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n. 89, studio in Via Mariani n. 11 a Ravenna ed all'Albo dei Consulenti del Giudice di codesto Tribunale, in qualità di CTU per l'udienza del 01.06.2011, affinché provvedesse alla valutazione della unità immobiliare sempre facente parte del 1° LOTTO ma non assegnata e consistente nella ***Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso garage sito in Bagnara di Romagna P.zza della Repubblica n.14 piano terra. Fg. 6, mapp. 51, sub. 7.***

Il sottoscritto CTU compariva all'udienza del 01.06.2011 ed in tale occasione gli si ribadiva l'incarico di provvedere alla redazione di integrazione di perizia con la separata valutazione delle due unità immobiliari facenti parte del 1° LOTTO della Esecuzione Immobiliare n. 75/09 RGE e gli si concedeva termine fino al 30.06.2011 per il deposito della stessa direttamente presso il Notaio delegato alla vendita Dott. Alberto Fazi.



#### **VALUTAZIONE DELLA U.I. NON ASSEGNATA**

Il sottoscritto accettava l'incarico e sulla base di quanto già esposto e valutato nella depositata CTU del 28.10.2010 provvedeva, confermando l'importo base d'asta stimato complessivamente per il 1° LOTTO in € 115.000,00, a scorporarlo in quello delle due singole unità immobiliari che lo compongono.

In considerazione delle sostanziali invariate condizioni del mercato immobiliare rispetto all'ottobre 2010, si ritiene che il valore base d'asta delle singole u.i. di cui si compone il 1° LOTTO sia il seguente:

- UNITA' GIA ASSEGNATA - Piena proprietà di porzione di fabbricato in condominio, costituito da un locale ad uso bar sito in Bagnara di Romagna P.zza della Repubblica n.14 piano terra. (Fg. 6, mapp. 51, sub. 4) € 100.000,00 (centomila/00)
- UNITA' NON ANCORA ASSEGNATA- **Piena proprietà** di porzione di fabbricato ad uso garage sito in Bagnara di Romagna P.zza della Repubblica n.14 piano terra. Fg. 6, mapp. 51, sub. 7) **€ 15.000,00 (quindicimila/00)**



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

Ravenna, 24.06.2011

il CTU arch. Tito Palmieri